

		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 Ituiutaba					
1.2. Data da Solicitação: 10/08/2023	1.3. Defensor/Servidor Solicitante (contato): Priscila Cristiani Voltarelli Bozola		1.4. MADEP/MASP: 0905	1.5. Telefone:	
1.6. Quantidade de defensores públicos: 04	1.7. Quantidade de servidores e funcionários terceirizados: 04		1.8. Quantidade de estagiários: 19	1.9. Quantidade de veículos oficiais: 0	
2. Dados da Sede Atual					
2.1. Endereço: Rua/Av. 11 com 16 e 18			2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala Casa		
2.3. Número: 778	2.4. Bairro: Centro	2.5. Cidade: Ituiutaba	2.6. CEP: 38300142	2.7. Metragem do Imóvel: XX m²	2.8. Número de Pavimentos: 02
2.9. Valor Mensal do Aluguel: R\$ 4.228,54		2.10. Valor Anual IPTU: R\$ 2.971,62	2.11. Valor Mensal Condomínio: (se houver) R\$		2.12. Data fim da vigência do Contrato de locação: 09/10/2023
3. Justificativa para o pedido de Locação de Nova Sede:					
O atual prédio que comporta a Defensoria unidade Ituiutaba está localizado na região central da cidade, próximo ao fórum que está em processo de mudança de endereço para a nova sede. No imóvel atual temos problemas de acesso de assistidos aos gabinetes que estão localizados em pavimento superior. A dimensão do imóvel é inferior as necessidades, pois não comporta todas as salas e gabinetes de maneira a se ter um trabalho com maior eficiência. O Pedido de locação de nova sede se justifica pelos seguintes fatos: Localização: O novo Fórum da Comarca de Ituiutaba, está localizado na Avenida Sadala Jorge, Bairro Universitário. Necessitamos de um imóvel cuja localização esteja nas proximidades do novo endereço do Fórum. Acessibilidade: o atual prédio da Unidade Ituiutaba possui 02 pavimentos, com acesso ao pavimento superior por escada. Necessitamos de uma nova sede com fácil acessibilidade aos assistidos. Dimensão do imóvel: Necessitamos de um imóvel que comporte as demandas da Unidade. A capacidade do atual imóvel é inferior a necessidade atual. E estamos aguardando a nomeação de um novo defensor para a unidade. Necessitamos de apoio técnico de um engenheiro para encontrar uma nova sede, que seja nas proximidades do Fórum, que que se adeque na questão da acessibilidade e que que tenha uma metragem maior					
 Priscila Cristiani Voltarelli Bozola Coordenadora - Madep 0905					

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-pb.de.br ou pelo telefone 31 2522-8741

IMÓVEIS PRETENDIDOS

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:


Priscila C. Voltarelli Bozola
Defensora Pública
MADEP 905

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

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:			
 Priscila C. Voltarelli Bozoni Defensora Pública MANFPA Assinatura (Nome e Masp/Madep)			

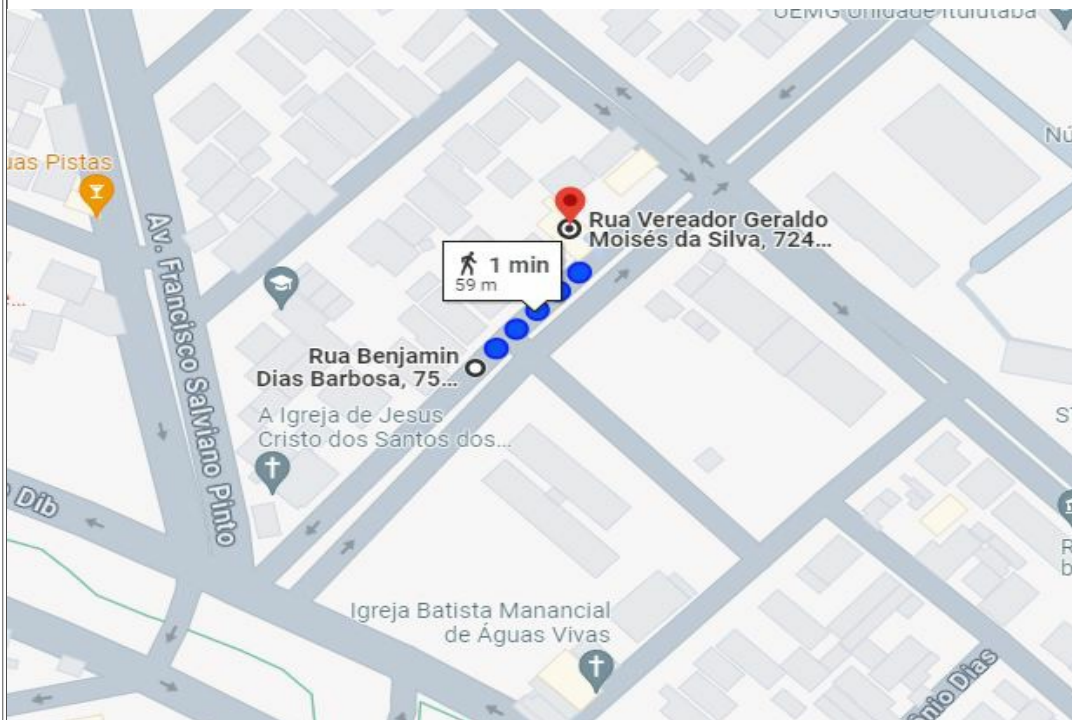
____/____/____
Data

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Ituiutaba- MG
Endereço:	Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, 808 -Universitário - Ituiutaba - MG
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para instalação da nova sede da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Ituiutaba - MG	
Finalidade do Relatório: Identificar imóvel que atenda as demandas da DPMG, bem como demonstrar a sua viabilidade técnica, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o processo de locação do imóvel pela DPMG, nos termos do Art. 74 Inciso V da Lei 14 133/2021.	
Proprietários:	Rogério Mendes Vilella – Contato: Fone (34) 99973-6007
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Edificação comercial
Descritivo do imóvel	Imóvel em fase final de construção, com vão livre, duas instalações sanitárias para portadores de necessidades especiais, mais duas instalações sanitárias para o atendimento geral, instalações sanitária em cinco salas projetadas, copa , DML e área para garagem. As paredes são em drywall, forro em gesso, piso em porcelanato, janelas em vidro temperado, telhado é em aço galvanizado, com telha tipo sanduiche. Há uma proposta do proprietário de uma adequação da construção de acordo com as necessidades da Defensoria, a suas expensas.
Área dos Imóvel	316,98m ² (medida aproximada levantada em projeto)
Pressupostos e ressalvas: Ao realizarmos pesquisa de imóveis disponíveis, deparou-se com uma escassez de imóveis disponíveis, próximo ao fórum, com área suficiente para atender todas as demandas do programa exigido pela DPMG. Esse fato ocorre em função da localização do novo Fórum da cidade, uma vez que se encontra em bairro com ocupação basicamente residencial, porém com uma gama muito grande de lotes vagos para expansão. Em um desses encontrou-se uma obra em fase final de construção que, em caso de locação, atenderá a Defensoria para a implantação a nova sede da Unidade. Ressalta-se que essa edificação foi a única encontrada de acordo com o pleiteado.	
Distância do fórum	Em frente ao Fórum

Mapa – distância do Fórum atual



02

FOTOS

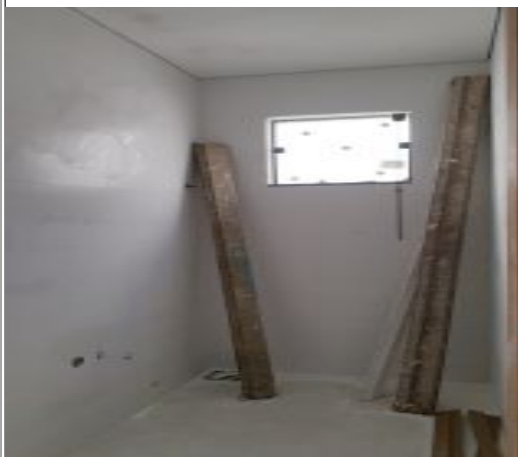


Vista – Fachada

Vista - Entrada



Vista - Interna



Vista – Cômodos para instalações sanitárias



Vista- Janela das futura salas



Vista – Acesso a garagem

03

ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA

03.01 - Estado de conservação do bem (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Imóvel em processo final de construção. Está na fase de acabamentos.

03.01.01 - Estruturação imprescindível a ser realizadas pelo locador (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Diante do que foi apresentado, o proprietário se dispôs a fazer e arcar com as seguintes estruturações

- Providenciar AVCB e Habite-se.

03.01.02 - Estruturação imprescindível a ser realizadas pela DPMG (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Cabeamento para rede de dados e voz.

03.01.03 - Estruturação necessária a ser realizadas pelo locador (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Diante do que foi apresentado, o proprietário se dispôs a fazer e arcar com as seguintes estruturações:

- Adequação de cômodos, conforme layout desenvolvido pela DPMG;
- Instalação de sistema para câmeras de segurança e concertinas nos muros de divisa;
- Instalação de grade de ferro nas janelas;
- Infraestrutura para rede de dados e voz.

03.01.04 - Estruturação necessárias ao uso do imóvel a ser realizadas pela DPMG (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

A DPMG deverá fazer as seguintes estruturações necessárias para atender as suas demandas:

- Instalação de pontos de rede para cada posto de trabalho, inclusive racks e patch panels (Conforme layout);
- Fornecimento e instalação de mobiliário e computadores (conforme layout);
- Instalação dos aparelhos de ares condicionados. - Estão instalados na sede atual;
- Instalação de persianas.

Obs.: A DPMG conta no momento, com a maioria destes equipamentos, mobiliários e serviços disponíveis contratados.

03.02 – Custos de adaptação e amortização dos investimentos (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Considerando que não houve estruturações imprescindíveis da DPMG, não haverá custo de adaptação.

04

LAYOUT PROPOSTO





05

AVALIAÇÃO DE MERCADO DO BEM

Objetivo:

Este item tem a finalidade de se fazer uma avaliação do valor de locação do imóvel escolhido pela DPMG em relação aos valores de mercado para a cidade de Ituiutaba – MG.

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.

Na Tabela 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário na região, junto à proprietários e corretores.

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados entre 10/11/2023 e 24/11/2023)

Código	Fonte	Endereço	Distância do Fórum	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m2
Imóvel 01	Rogério(Proprietário)	Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva – Universitário	Em frente 59,0 metros	Edificação comercial	316,96	12.000,00	37,86
Imóvel 02	Ideal imobiliária - Lilian Corretora	Av. Sírio Libanesa, 584 - Centro	2,5 Km	Prédio comercial	120,00	5.000,00	41,67
Imóvel 03	Ideal imobiliária - Lilian Corretora	Av. 31 Esquina com rua 12	2,5 Km	Prédio comercial	130,00	5.000,00	38,46
Imóvel 04	Parreira Imóveis Gilmar - Corretor	Av. Francisco Salviano, 636 - Universitário	380 metros	Barracão comercial	386,84	5.800,00	14,99

Nota 1: O imóvel 01 é o objeto deste relatório.

Nota 2: Os demais imóveis não atenderam as demandas da DPMG, mas serviram de base de dados para elaboração da Tabela 01

Fontes:

- Imóvel 01 – Rogério - Proprietário - tel. (34) 99973-6007
- Imóvel 02 – Ideal imobiliária - Lilian tel. (34) 99663-92 15
- Imóvel 03 - Ideal imobiliária - Lilian tel. (34) 99663-92 15
- Imóvel 04 – Parreira imóveis - Gilmar tel. (34) 99999-9595

Análise da Tabela 01:

Ressaltamos, um número muito restrito de imóveis para locação na região e/ou nas proximidades do Fórum, com características que venha ao encontro do plano de necessidades da DPMG:

- - Média Aritmética = $(R\$132,98 / 4) = \text{R\$ } 33,25/\text{m}^2$
- - Limite superior = $R\$ 33,25\text{m}^2 \times 1,30 = R\$ 43,23/\text{m}^2$

- Limite inferior = $R\$ 33,25 \times 0,70 = R\$ 23,28/\text{m}^2$

Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m^2 de $R\$33,25\text{m}^2$ para imóveis comerciais nessa região da cidade de Ituiutaba, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de $R\$37,86/\text{m}^2$, temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre o limite superior e inferior, da metodologia de cálculo aplicada

06	PROPOSTA COMERCIAL APRESENTADA
VALOR MENSAL COM ESTRUTURAÇÃO:	Não há
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 12.000,00 (dose mil e trezentos reais) ou R\$ 37,97/ m^2 ; IPTU: incluso no aluguel Condomínio: não terá
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:	60 MESES, reajustado anualmente.
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:	90 (noventa) dias após assinatura do contrato.
07	JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)

O imóvel objeto deste relatório foi selecionado comparando outros imóveis do mercado imobiliário da cidade de Ituiutaba e se mostrou ser o mais vantajoso para a administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados em nossos processos de locação como segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes e sua localização.

Segue nossa análise relativos aos critérios objetivos:

06.01 - Segurança:

Com as estruturas propostas pela DPMG e que serão executadas pelo proprietário do imóvel como grades, sistemas de câmeras de segurança e concertina nos muros de divisa, é esperado que o imóvel fique o mais resguardado possível contra invasões.

06.02 - Acessibilidade:

O imóvel já contempla o exigido em Norma, quanto a acessibilidade, como instalação de rampa de acesso, (acesso ao estacionamento), instalações sanitárias para portadores de necessidade especiais, assim como dimensões dos corredores internos. O acesso aos usuários está no mesmo nível da rua.

06.03 - Dimensões do imóvel:

Pelas suas características arquitetônicas, o imóvel se destaca pelas dimensões. Conterá com ampla área de espera, atendimento, área de garagem e 9 gabinetes que permitirão o atendimento da atividade plena da DPMG.

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com as características arquitetônicas incomparáveis do imóvel e com o layout proposto, contemplará com mobiliário padronizados, disponíveis pela DPMG. Além disso o fluxo dos atendidos respeitará a lógica de minimização de circulação interna preservando o atendimento e criando área de espera com mais conforto para os que aguardam atendimento. Também serão criados Guichês do Sistema de Atendimento Processual (SAP) que colabora na redução do tempo de espera do assistido e ajuda a esclarecer dúvidas.

06.05 – Localização do imóvel:

O imóvel em questão se encontrar em frente ao Fórum de Ituiutaba, a uma distância de 59m. Por conta desta distância, qualquer deslocamento de assistidos, funcionários e defensores, poderá ser a pé. Além disto, o local é de fácil acesso aos assistidos, pois está em região próxima a área central da cidade e com disponibilidade de transporte público.

06.06 – Informações complementares:

O imóvel apresentou ainda mais vantagens na sua escolha que serão listados abaixo:

- O imóvel é um prédio novo, com proposta de adequação interna de acordo as necessidades da DPMG;
- O proprietário se dispôs a fazer estruturas necessárias propostas pela DPMG o que resolverá questões, como segurança, acessibilidade, dimensionamento de entrada de energia, que permitirá o pleno funcionamento da climatização assim como as demais demandas de cargas da Unidade;
- O valor proposto pelo proprietário ficou dentro do valor de mercado apurado durante a prospecção, isto já considerado que estão embutidos valores de IPTU e todas as estruturas para a ocupação.

CONCLUSÃO: O imóvel escolhido é a melhor para atender as demandas da DPMG, considerando a análise técnica apresentada acima. Observa-se que o imóvel é a escolha mais vantajosa pois é uma edificação nova, contará com sistemas de câmeras de segurança, é acessível, está em frente ao Fórum, e, é único imóvel disponível para locação, que atende às necessidades da Defensoria.

E por fim, a locação traria vantagens para a administração pública, com resultados pretendidos, em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela DPMG.

Responsável pelo Laudo: Vinício Antônio de Souza – Engenheiro Civil – Masp 7.000.475-9

Belo Horizonte, 12 de março de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Vinício Antônio de Souza, Servidor Público**, em 10/05/2024, às 15:56, 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 **0229071** e o código CRC **8068C505**.



Relatório de item de serviço

Item de serviço: 000004065

Situação do item de serviço: Ativo

Especificação:

LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Serviço: 08010021 - LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Natureza de despesa: 03 - SERVICOS

Elemento-item de despesa

Código	Nome	Situação do vínculo	Natureza de despesa
3920	LOCACAO DE BENS IMOVEIS	Ativo	SERVICOS
3611	LOCACAO DE BENS IMOVEIS	Ativo	SERVICOS
9312	INDENIZACAO POR UTILIZACAO DE BENS DE TERCEIROS	Ativo	SERVICOS

Grupo: 08 - LOCACOES

Classe: 0801 - SERVICOS DE LOCACAO DE IMOVEIS

Linha de fornecimento:

Código	Nome	Situação
0000000523	LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	Ativo

Item comum: Sim

Preço de referência obrigatório: Sim

Locação de imóvel: Sim

Especificação OK para o registro de preços: Não



Relatório de histórico de solicitação de material e serviço

Nº da solicitação: 1441003 000122/2024

Situações atribuídas:

Data: 05/06/2024 **Situação:** Aprovada

Responsável: 058.906.816-48 - X0097129

RAFAELA RAMOS BARBOSA

Justificativa:

Vínculo do pedido ao processo de compras 1441003 000062/2024

Data: 05/06/2024 **Situação:** Aprovada

Responsável: 058.906.816-48 - X0097129

RAFAELA RAMOS BARBOSA

Justificativa:

Vínculo da solicitação ao pedido de compras 1441003 000116/2024

Data: 05/06/2024 **Situação:** Aprovada

Responsável: 058.906.816-48 - X0097129

RAFAELA RAMOS BARBOSA

Justificativa:

-

Data: 05/06/2024 **Situação:** Pendente para aprovação

Responsável: 058.906.816-48 - X0097129

RAFAELA RAMOS BARBOSA

Justificativa:

-

Data: 05/06/2024 **Situação:** Gerada

Responsável: 058.906.816-48 - X0097129

RAFAELA RAMOS BARBOSA

Justificativa:

-



Relatório de detalhes do pedido de compra

Número do pedido de material e serviço: 1441003 000116/2024

Órgão ou entidade:	DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS		
Unidade do pedido:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS		
Situação:	Aprovado		
Data de criação:	05/06/2024		
Autor(a):	RAFAELA RAMOS BARBOSA		
Unidade de compra:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS		
Linha de fornecimento:	LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS		
Local de entrega:	Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, 808 - Universitário		
Cidade:	Ituiutaba		
Centralizado:	Não		
Unidade contábil:	1440011		
Unidade orçamentária:	1441 - DEF PUB		
Número do processo:	1441003 000062/2024	Situação do processo:	Gerado
Valor total previsto do pedido:	R\$ 720.000,00		
Valor total homologado (*):	R\$ 0,00		

Dotações orçamentárias:

UO	FUN	SUBF	PRG	ID P/A	C/A	Natureza de despesa				ITEM	IPG	F	IPU
						C	GD	M	ED				
1441	03	092	726	4150	0001	3	3	90	36	11	0	10	1

Responsável pela aprovação: 058.906.816-48 - X0097129 - RAFAELA RAMOS BARBOSA
05/06/2024

Itens do Pedido

Número:	1441003 000116/2024 - 1	Código do item de material ou serviço:	000004065
Especificação do item de material ou serviço:			
LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -			
Elemento-item de despesa:	3611 - LOCACAO DE BENS IMOVEIS		

Número do item de processo (**):

Quantidade: 1,0000

Unidade de aquisição: 1,00 MES

Valor do preço de referência: R\$ 720.000,0000

Origem do preço de referência: Banco de melhores preços

Valor total máximo: R\$ 720.000,00

Aceita similar: Não

Solicitações

■ Número: 1441003 000122/2024

Quantidade: 1,0000

Unidade solicitante: 1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Justificativa: Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na Comarca de Ituiutaba/MG

(*) Somatório dos valores totais homologados de todos os item de pedido.
(**): Campo apresentado somente após a homologação/ratificação do item de processo.



MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS - DETALHADO

Número do mapa: 1441003 000158/2024

Pedido de material e serviço: 1441003 000116/2024

Data de criação: 05/06/2024

Situação: Assinado

Responsável: RAFAELA RAMOS BARBOSA

Objetivo:
Instruir o Processo de compras

Itens do mapa

Nº	Código do item	Desc. do item de material	Unid. de aquisição	Quantitativo orçado	Valor mínimo (R\$)	Valor máximo (R\$)	Orçamento estimado unitário(R\$)	Orçamento estimado total (R\$)	Metodologia definida
1	000004065	LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -	1,00 MES	1,0000	720.000,0000	720.000,0000	720.000,0000	720.000,00	Menor preço
Total orçado:								720.000,00	

Detalhamento do orçamento estimado

Nº: 1

Código do item de material ou serviço: 000004065

Unidade de aquisição: 1,00 MES

Descrição do item:
LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Índice de atualização associado à classe: ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - IGP-DI (161384)

Novo índice de atualização selecionado para o item deste mapa: -

Metodologia de cálculo:
Menor valor: R\$ 720.000,0000
Média: R\$ 720.000,0000
Mediana: R\$ 720.000,0000

Preços que compõem o orçamento estimado

Origem do preço	Nº documento de referência	Processo de compra / item	Qtde.	Data de homologação / Data de referência	Marca / Modelo	Procedimento de contratação	Fornecedor	Preço unitário homologado / consultado (R\$)	Preço unitário reajustado (R\$)
Inserção manual /	1	-	1,0000	15/03/2024	-	-	xxx.394.256-xx - ROGERIO	720.000,0000	720.000,0000

Origem do preço	Nº documento de referência	Processo de compra / item	Qtde.	Data de homologação / Data de referência	Marca / Modelo	Procedimento de contratação	Fornecedor	Preço unitário homologado / consultado (R\$)	Preço unitário reajustado (R\$)
Consulta direta com fornecedores (inciso IV)	1		1,0000	15/03/2024	-		MENDES VILELA	720.000,0000	720.000,0000

Preços desconsiderados - Acima da mediana Inciso I - Quantidade: 0

nenhum item desconsiderado

Preços desconsiderados em função dos filtros de pesquisa aplicados - Inciso I - Quantidade: 0

nenhum item desconsiderado

Preços desconsiderados - Justificativas - Quantidade: 0

nenhum item desconsiderado

(*) Condições que influenciam o preço e justificam a desconsideração neste processo:

- 1 - Prazo, frete ou local de entrega
- 2 - Instalação ou montagem do be
- 3 - Modo de execução do serviço
- 4 - Termos de garantia exigidos
- 5 - Marca e/ou modelo
- 6 - Escala da quantidade do objeto
- 7 - Forma de pagamento
- 8 - Preço Inexequível
- 9 - Sobrepreço
- 10 - Custos indiretos
- 11 - Outra (Verifique no site do Portal de Compras)

O Mapa Comparativo de Preços foi elaborado de acordo com a Resolução SEPLAG nº 102, de 29 de Dezembro de 2022, disponível para consulta no link BANCO DE NORMAS GESTÃO LOGÍSTICA PATRIMÔNIO - CADASTROS - SISMP do site www.compras.mg.gov.br.

Assinatura digital - Signatário:

Nome: RAFAELA RAMOS BARBOSA

Masp: X0097129

CPF: xxx.906.816-xx

Emissor do certificado:

Portal de Compras - MG / Assinatura eletrônica

Data da assinatura: 05/06/2024 10:53:37

Código de Autenticidade:
Código verificador: 230000183075455152492024



Relatório de detalhes do processo de compra

Nº do processo: 1441003 000062/2024

Órgão ou entidade: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Unidade: DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Situação: Gerado

Objeto do processo:

Contrato de locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na Comarca de Ituiutaba/MG.

Condições de Pagamento: De acordo com o estabelecido em contrato

Procedimento de contratação:

Inexigibilidade - Aquisição ou locação de imóvel específico

Tipo de licitação: Menor Preço

Critério de julgamento: Por item

Data do cadastramento: 05/06/2024

Valor total previsto: R\$ 720.000,00

Dotações orçamentárias:

UO	FUN	SUBF	PRG	ID P/A	C/A	Natureza de despesa				ITEM	IPG	F	IPU
						C	GD	M	ED				
1441	3	92	726	4150	1	3	3	90	36	11	0	10	1

Itens do processo:

Número do item: 1 Código do item: 000004065

Especificação do item de material ou serviço:

LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Natureza de despesa: 03 - SERVICOS

Prazo de entrega: -

Garantia mínima: -

Demais informações necessárias para contratação:

Inexigibilidade

Unidade de aquisição / fornecimento: 1,00 MES

Preço de referência: 720000,0000 Origem: Banco de melhores preços

Item Planejado: Não

Situação: Gerado

Frequência de entrega: Diária

Cidade: Ituiutaba

Pedido: 1441003 000116/2024

Quantidade: 1,0000

Elemento-item de despesa: 3611 - LOCACAO DE BENS IMOVEIS

Preço de referência: 720000,0000

Origem: Banco de melhores preços

Unidade responsável: 1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Unidade contábil: 1440011

Unidade orçamentária: 1441 - DEF PUB

Local de entrega:

Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, 808 - Universitário

Linha de fornecimento:

LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS

Justificativa da aquisição:

-

Solicitação:

Nº da solicitação: 1441003 000122/2024

Quantidade: 1,0000

Unidade solicitante: DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Justificativa:

Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na Comarca de Ituiutaba/MG

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.001384/2024-40

ASSUNTO: PEDIDO DE LOCAÇÃO/MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO

UNIDADE DPMG ITUIUTABA

SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Trata-se do processo SEI referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de **Ituiutaba**.

Os autos aportaram nesta Subdefensoria Pública-Geral, nos termos do **artigo 6º** da **Resolução DPG n. 2473/2024**, para avaliação, acolhimento ou indeferimento ao prosseguimento do processo administrativo de locação.

Conforme relatório de vistoria em imóvel ([0229071](#)), a Engenheira Civil Sr. Vinício Antônio de Souza (DTSGI/SRLI), diante de todos os imóveis visitados e analisados com base nos requisitos delineados pelo **art. 1º, § 2º** da supracitada resolução, apontou um deles como singular.

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados nos processos de locação como **segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes, infraestrutura, possibilidade de estruturação por parte do(a) proprietário(a) e localização**.

De acordo com a **avaliação de mercado do bem** (item 5 do relatório de vistoria em imóvel), o preço proposto pelo locador é **compatível** com o valor de mercado da região.

O pretenso locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de n. [0259798](#), destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da **Norma ABNT NBR 9050** (regras relativas à acessibilidade), que resultará em **economicidade e eficiência** à Administração Pública.

Observa-se que o imóvel é a escolha **mais vantajosa**, pois é **amplo** e **acessível**, sendo este último ponto **imprescindível** a órgãos públicos e de difícil solução em várias situações vivenciadas pela equipe técnica da DPMG, **sendo a comarca de Ituiutaba, um exemplo dessa dificuldade**, haja vista que o próprio imóvel onde a DPMG está instalada hoje na cidade **não tem** acessibilidade integral.

O caso em análise é ainda mais peculiar em razão de o fórum da comarca ter sido instalado em área longínqua e sem imóveis que atendam aos requisitos delineados pela **Resolução DPG n. 2473/2024** nos seus arredores, e como já dito, o imóvel atualmente ocupado não possui acessibilidade integral.

A **localização**, a **acessibilidade integral**, as **instalações ofertadas**, o **tamanho**, a **qualidade** da construção e a **possibilidade de expansão dos serviços** prestados pela DPMG são alguns dos pontos que fazem do imóvel apresentado **singular**.

A nova locação em análise resguarda o **interesse público** propiciando **melhor aproveitamento** dos recursos **humanos, materiais e financeiros** da DPMG e trará, ainda, **economicidade e eficiência**.

Nos termos do **artigo 6º** da **Resolução n. 2473/2024** da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o relatório de vistoria em imóvel como razões de decidir e **determino** o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Ituiutaba**.

Belo Horizonte/MG, 24 de maio de 2024.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, **Subdefensor Público-Geral**, em 27/05/2024, às 12:03, 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 **0268916** e o código CRC **3234BADA**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.001384/2024-40

Parecer nº 059/2023.

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

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública na Comarca de Ituiutaba/MG -
Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado à Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, nº 808, Bairro Universitário, Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-192.

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 2473/2024 da Defensoria Pública-Geral, que trata da normatização interna dos procedimentos administrativos de locação de imóveis no âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais – DPMG, conforme decisão da Subdefensoria Pública-Geral da DPMG (0245502).

1.4. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para realizar controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, conforme determina o art. 53, da Lei 14.133/2021.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. No presente caso, cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74.. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.2. A Nova Lei de Licitações e Contratos (lei nº 14.133/2021) ressaltou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

2.3. Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de

instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

2.4. A Lei nº 14.133 tratou dos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, disciplinado as formas de seleção processo de licitação como regra (art. 51) ou inexigibilidade de licitação quando comprovada a singularidade do bem (art. 74, V), mas no art. 3º afastou a incidência do seu regime legal sobre as contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

2.5. 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 14.133/2021. Portanto, a responsabilidade pela avaliação dos aspectos técnicos, operacionais, procedimentais, obrigacionais e de fluxo é de cada um dos setores técnicos afetos a demanda.

2.6. Prosseguindo, a Lei nº 14.133/2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, conforme se extrai do seu art. 72, transcrito a seguir:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial

2.7. No âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais foi publicada a Resolução nº 2473/2024 especialmente para normatizar internamente os procedimentos administrativos de locação de imóveis.

2.7.1. O Documento que formaliza a demanda emitido pelo setor requisitante da contratação (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 5º do Decreto Estadual nº 53.384/2022) foi iniciada por provocação do setor competente do órgão ou entidade, mediante a edição de documento que formaliza a demanda, com a indicação da necessidade administrativa de instalação em imóvel pertencente a terceiro ante a ausência de imóvel inserido no acervo da unidade administrativa disponível e com capacidade de comportar a estrutura necessária ao desempenho das atividades administrativas necessárias (0210354).

2.8. Observa-se que foi acostado no SEI o relatório técnico de vistoria em imóvel procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0229071).

2.8.1. O citado documento trouxe a análise de viabilidade técnica, bem como a justificativa técnica da escolha do imóvel em conformidade com o art. 74, parágrafo quinto, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos para a pretendida locação para a contratação por Inexigibilidade de licitação.

2.9. O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0272086).

2.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0229071) e demais documentos foi procedida pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o

artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0268916), onde **acolheu** o relatório de vistoria em imóvel como razões de decidir e **determinou** o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Ituiutaba**

2.11. Deixa-se de apresentar o Estudo Técnico Preliminar bem como o Termo de Referência e a análise dos riscos, uma vez decidido pela autoridade competente (decisão 0215393) e dispensados nos termos do Art. 2º da citada Resolução nº 2473/2024:

Art. 2. Nos termos do art. 74, inciso V cumulado com o art. 72, I da Lei Federal n. 14.133/2021, está dispensado o Estudo Técnico Preliminar (ETP), considerando que a DPMG não dispõe de mão de obra qualificada, estrutura e orçamento destinado à aquisição de imóveis para o funcionamento de suas Unidades e que a locação de imóveis confere maior autonomia à instituição para instalar suas Unidades nos locais mais acessíveis à população, acompanhar eventual mudança de fórum pelo TJMG e expandir suas Unidades de forma mais célebre, econômica e desburocratizada.

§1º. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) poderá ser exigido quando a situação fático-jurídica apresentada não tiver como única solução viável a locação.

§2º. Ficam dispensados, também, o Termo de Referência (TR) e a Análise dos Riscos, com base nos mesmos dispositivos, exceto se o caso concreto exigir a apresentação destes documentos.

2.12. 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 Ituiutaba/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0210355 e 0210356).

2.13. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constante no inciso V, do art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação do Imóvel (0259792) e do locador (0259781).

2.14. O agente público competente para processar a inexigibilidade foi nomeado, analisando a instrução processual, considerando todos os elementos que instruem o presente procedimento, verificando todos os requisitos para a referida locação (0271309).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Ituiutaba/MG (0274114). Assim, em que pese as referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial, como no presente caso, à lei de locações (Lei nº 8.245/91), a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a revogação parcial das normas que tendem a valorizar a iniciativa privada em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

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 14.133/2021.

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, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

2.15.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e segunda** dispôs sobre a alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Ituiutaba/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.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e na Lei Federal nº 8.245/91 pela regularidade jurídica procedimento administrativo, por contratação direta, por Inexigibilidade de licitação de imóvel na Comarca de Ituiutaba/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0274114).

Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 06/06/2024, às 10:56, 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 **0275086** e o código CRC **DC952EC2**.

ATO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 1441003 000062/2024

Considerando as informações das unidades técnicas e os documentos instrutórios que compõem este expediente, especialmente a Proposta Comercial (doc. 0259793 e 0259798), a Decisão SUBDPG (0268916), a existência disponibilidade orçamentária à conta da dotação nº 141.03.092.726.4150.0001.339036.11.0.10.1 (doc. 0272086), e o parecer da Assessoria Jurídica (doc. 0275086), que evidenciam o preenchimento dos requisitos legais pertinentes, autorizo o presente procedimento para locação do imóvel situado na Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, nº 808, Bairro Universitário, Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-192, a ser celebrado com ROGÉRIO MENDES VILELA e GRAZIELLA FUNK ESPIR VILELA, pelo período de 60 (sessenta) meses, no valor total estimado de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), mediante Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS

DEFENSORA PÚBLICA-GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias**, Defensora Pública-Geral, em 06/06/2024, às 11:51, 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 **0275120** e o código CRC **7D3925FA**.



JUIZ DE FORA

ATO DA DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL
N. 6786/2024

A DEFENSORA 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. 9990000001.005978/2022-68 autoriza a retificação da escala de plantão de final de semana, feriados e pontos facultativos do 1º semestre de 2024, conforme solicitado pela Coordenação Local da Defensoria Pública em Juiz de Fora, nos termos da Resolução DPG n. 1388/2023 e Resolução DPG n. 2110/2023.

Belo Horizonte, 05 de junho de 2024.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias

Defensora Pública-Geral do Estado de Minas Gerais

ESCALA DE PLANTÃO DE FINAL DE SEMANA, FERIADOS E PONTO FACULTATIVO

COMARCA: Juiz de Fora		
DATA	DEFENSOR(A) PÚBLICO(A)	CONTATOS
11/05/2024	Dra. Maria Aparecida Coêlho - CRIMINAL	Telefone: (31) 98411-6394 E-mail: maria.ervatti@defensoria.mg.def.br
12/05/2024	Dra. Maria Aparecida Coêlho - CRIMINAL	Telefone: (31) 98411-6394 E-mail: maria.ervatti@defensoria.mg.def.br

EDITAIS E AVISOS

DIRETORIA DE COMPRAS E CONTRATOS

RATIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Ratifico o Ato de Inexigibilidade de Licitação, no uso da competência delegada pelo Decreto Estadual nº. 43.817 de 15 de junho de 2004, Ato de Inexigibilidade de Licitação nº 1441003 000062/2024, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, objetivando a locação de imóvel, situado na Rua Vereador Geraldo Moisés da Silva, nº 808, Bairro Universitário, Ituiutaba/MG, CEP: 38.302-192, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. 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 24.678/2024 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, 06 de junho de 2024.

EXTRATO DE TERMO ADITIVO

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e a MG ESCAL LTDA ME. Espécie: Terceiro Termo Aditivo ao Contrato 9279748/2021. OBJETO: Prorrogar a vigência contratual por mais 12 (doze) meses, com início em 31/07/2024 e término em 30/07/2025. VALOR TOTAL: R\$ 13.578,12 (treze mil, quinhentos e setenta e oito reais e doze centavos). DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: nº 1441.03.092.726.4150.0001.339039.21.0.10.1, conforme Lei Orçamentária nº 24.678/2024 e as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias que forem fixadas nos respectivos orçamentos. Signatários: Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral, pela contratante e Adão Dias dos Santos, pela contratada. Belo Horizonte, 05 de junho de 2024.