



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

À Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura,

Considerando que a Lei n. 8.666/93 foi inteiramente revogada em **30.12.23**, conforme art. 193, inciso II, da Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/21), determino que sejam interrompidos no estado em que se encontram os processos administrativos de locação não finalizados, inaugurando-se novos autos com observância aos dispositivos da Lei n. 14.133/21.

Com base nos princípios administrativos da economicidade, interesse público e eficiência, determino o reaproveitamento dos atos e documentos que não conflitarem com as novas normativas.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2024.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis

Subdefensor Público-Geral



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 000080/2024

Situações atribuídas:

Data: 19/04/2024 **Situação:** Aprovada

Responsável: 022.072.586-10 - X0179294

JESSICA GONCALVES DOS REIS

Justificativa:

-

Data: 19/04/2024 **Situação:** Pendente para aprovação

Responsável: 022.072.586-10 - X0179294

JESSICA GONCALVES DOS REIS

Justificativa:

-

Data: 19/04/2024 **Situação:** Gerada

Responsável: 022.072.586-10 - X0179294

JESSICA GONCALVES DOS REIS

Justificativa:

-



Relatório de detalhes do pedido de compra

Número do pedido de material e serviço: 1441003 000077/2024

Órgão ou entidade:	DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Unidade do pedido:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS
Situação:	Aprovado
Data de criação:	19/04/2024
Autor(a):	JESSICA GONCALVES DOS REIS
Unidade de compra:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS
Linha de fornecimento:	LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS
Local de entrega:	Rua Dr. João Ribeiro, nº 354, Bairro Centro, CEP: 37968-000.
Cidade:	Monte Santo de Minas
Centralizado:	Não
Unidade contábil:	1440011
Unidade orçamentária:	1441 - DEF PUB
Valor total previsto do pedido:	R\$ 240.000,00
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	39	20	0	10	1

Responsável pela aprovação: 022.072.586-10 - X0179294 - JESSICA GONCALVES DOS REIS
19/04/2024

Itens do Pedido

Número:	1441003 000077/2024 - 1	Código do item de material ou serviço:	000004065
Especificação do item de material ou serviço:			
LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -			
Número do item de processo (**):			
Quantidade:	1,0000	Unidade de aquisição:	1,00 MES

Valor do preço de referência:	R\$ 240.000,0000
Origem do preço de referência:	Banco de melhores preços
Valor total máximo:	R\$ 240.000,00
Aceita similar:	Não

Solicitações	
Número:	1441003 000080/2024
Quantidade:	1,0000
Unidade solicitante:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS
Justificativa:	Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na comarca de Monte Santo de Minas.

(*) 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 000102/2024

Pedido de material e serviço:

1441003 000077/2024

Data de criação:

19/04/2024

Situação:

Assinado

Responsável:

JESSICA GONCALVES DOS REIS

Objetivo:

Instruir o pedido de compras - Disponibilidade orçamentária

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	240.000,0000	240.000,0000	240.000,0000	240.000,00	Menor preço
							Total orçado:	240.000,00	

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\$ 240.000,0000

Média:

R\$ 240.000,0000

Mediana:

R\$ 240.000,0000

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\$)
-----------------	----------------------------	---------------------------	-------	--	----------------	-----------------------------	------------	--	---------------------------------

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 / Consulta direta com fornecedores (inciso IV)	1	-	1,0000	15/03/2024	-	-	12.723.002/0001-98 - BRAGA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA	240.000,0000	240.000,0000

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: JESSICA GONCALVES DOS REIS

Masp: X0179294

CPF: xxx.072.586-xx

Emissor do certificado:

Portal de Compras - MG / Assinatura eletrônica

Data da assinatura: 19/04/2024 13:56:13



Relatório de detalhes do processo de compra

Nº do processo: 1441003 000039/2024

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 na comarca de Monte Santo de Minas.

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: 19/04/2024

Valor total previsto: R\$ 240.000,00

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	39	20	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: -

Unidade de aquisição / fornecimento: 1,00 MES

Preço de referência: 240000,0000 Origem: Banco de melhores preços

Item Planejado: Não

Situação: Gerado

Frequência de entrega: Diária

Cidade: Monte Santo de Minas

Pedido: 1441003 000077/2024

Quantidade: 1,0000

Elemento-item de despesa: 3920 - LOCACAO DE BENS IMOVEIS

Preço de referência: 240000,0000

Origem: Banco de melhores preços

Unidade responsável: 1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Unidade contábil: 1440011

Unidade orçamentária: 1441 - DEF PUB

Local de entrega:

Rua Dr. João Ribeiro, nº 354, Bairro Centro, CEP: 37968-000.

Linha de fornecimento:

LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS

Justificativa da aquisição:

-

Solicitação:

Nº da solicitação: 1441003 000080/2024

Quantidade: 1,0000

Unidade solicitante: DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

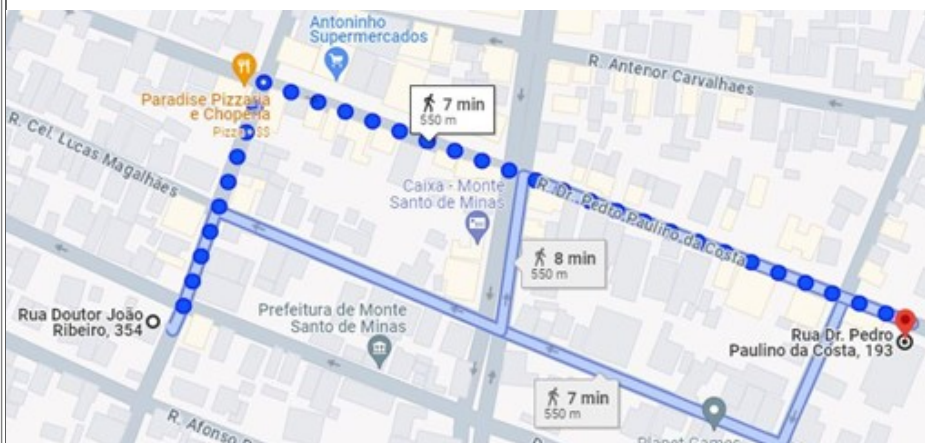
Justificativa:

Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na comarca de Monte Santo de Minas.

RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Monte Santo de Minas - MG
Endereço:	Rua Dr. João Ribeiro, nº354 - Centro
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para instalação de nova Unidade da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Monte Santo de Minas (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:	Braga Administração e Participação Ltda.
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Prédio comercial
Descritivo do imóvel	Trata-se de uma loja , composta por 2 banheiros com área de 155,40m². O imóvel possui outra loja adjacente com área similar, onde funciona uma unidade da Unimed. A loja possui paredes em alvenaria rebocada e pintada, laje com forro em PVC, piso em granitina. A porta principal é em vidro temperado e basculantes de ferro pintado. A portas internas são em prancheta envernizadas. A fachada é revestida em granito.
Área do Imóvel	155,40m²
Pressupostos e ressalvas: Ao realizar pesquisa de imóveis disponíveis, próximo ao Fórum atual, deparou-se com uma escassez de imóveis disponíveis nessas regiões, com área suficiente para atender todas as demandas do programa exigido pela DPMG. Todavia, encontrou-se durante a prospecção somente o imóvel supracitado. O seu estado de conservação é ótimo e suas dimensões atende a demanda e ainda terá área para expansão futura. Como ponto forte do imóvel, destaco que possui plena acessibilidade, com uma rampa e sanitário adaptado em fase de construção. Raro encontrar essas disponibilidades nos atuais imóveis no centro de Monte Santo de Minas. Portanto, concluo, que esse imóvel é singular, e dentre os outros vistoriados, esse é o único que atende todos os requisitos.	
Distância do fórum	550 m

Mapa –
distância do
Fórum atual



02

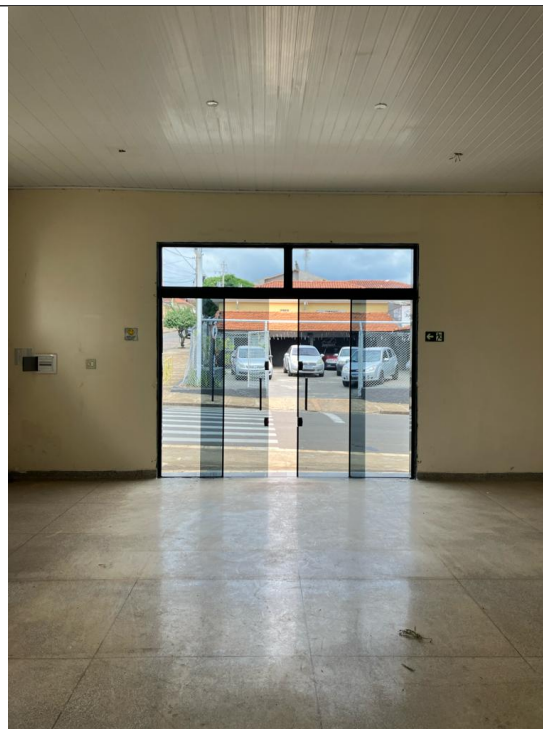
FOTOS



Vista fachada



Vista da entrada da loja



Vista do imóvel

Vista interna



Vista interna

Vista banheiros

03

ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA

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

O imóvel está em ótimo estado de conservação. Porém, apresentamos ao proprietário layout e descritivo de demandas de adequações imprescindíveis e necessárias para viabilizar as demandas da DPMG na possível ocupação do imóvel, que são listadas abaixo:

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 estruturas:

- Reforma do forro em PVC;
- Adaptar uma instalação sanitária conforme a NBR 9050 – conforme layout;
- Instalar tanque para limpeza da unidade – conforme layout;
- Instalar bancada em granito com bojo em inox no local destinado a copa – conforme layout;
- Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro - conforme layout.

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

- Instalar divisórias em Eucatex;
- Instalar tomadas elétricas e de internet;
- Instalação de bebedouro e purificador de água.

03.01.03 - Estruturação necessária a ser realizada 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 estruturas:

- Limpeza do piso (retirar marcas e manchas);

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

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

- Fornecimento e instalação de mobiliário e computadores (conforme layout);
- Fornecer e instalar aparelhos de ar-condicionado; e
- Instalação de persianas.

Obs.: A DPMG conta no momento com estes 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 as estruturas imprescindíveis e necessárias da DPMG, já são objeto de contratação e mão de obra qualificada própria, não haverá investimentos extraordinários .

04

LAYOUT PROPOSTO



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 Monte Santo de Minas – 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 21/11/2023 e 22/11/2023)

Código	Fonte	Endereço	Distância do Fórum (km)	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
Imóvel 1	Charles imobiliária	Avenida Antônio Pereira Lima, n°558	750 m	loja comercial	286,7	7.000,00	24,42
Imóvel 2	José do Carmo	Rua Dr. João Ribeiro, n°354, centro	550m	loja comercial	155,40	4.000,00	25,74
Imóvel 3	Fama imobiliária	Av. Dr. Aristides Cunha, n°499, centro	500m	salas comerciais	154,65	3.800,00	24,57

Nota 1: O imóvel 02 é o objeto deste relatório.

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

Fontes:

- Charles Imobiliária - (35) 3591-2089
- Fama Imobiliária - (35) 3591-1643
- Borges e Caliari Contadores - (35) 3591-2858

Análise da Tabela 01:

Foi observado que o valor dos imóveis até 550m de distância do fórum têm um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- Média Aritmética = $R\$ 74,73 \text{ m}^2 / 3 = \underline{R\$ 24,91/\text{m}^2}$
- Limite superior = $R\$24,91/\text{m}^2 \times 1,25 = R\$ 31,14/\text{m}^2$
- Limite inferior = $R\$ 24,91/\text{m}^2 \times 0,80 = R\$ 19,93/\text{m}^2$

Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$24,91/m² para imóveis comerciais na região da cidade de Monte Santo de Minas, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 25,74/m², 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:	R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ou R\$ 25,74/m²; IPTU: Incluso no valor de locação Condomínio: não possui
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:	60 MESES, reajustado anualmente e podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:	45 dias
07	JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)
O imóvel objeto deste relatório foi selecionado após comparação com outros imóveis do mercado imobiliário da cidade de Monte Santo de Minas e se mostrou singular sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, sendo a recomendação desta profissional à Administração Pública. 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 relativa aos critérios objetivos: 06.01 - Segurança: O imóvel em questão, não possui itens de segurança. 06.02 - Acessibilidade: Possui acessibilidade. 06.03 - Dimensões do imóvel: Com as estruturas necessárias propostas pela DMPG , a unidade contará com sala de espera e atendimento, uma sala conciliação, um gabinete com três mesas de trabalho com atendimento, um sala para dois estagiários, uma copa, um DML e dois banheiros, sendo um deles acessível. 06.04 - Padronização dos ambientes: O layout proposto contemplará com salas com mobiliário padronizados, disponíveis pela DPMG, com capacidade de até três postos trabalho em cada ambiente. Além disso, o fluxo dos assistidos respeitará a lógica de minimização de circulação interna preservando o atendimento interno e criando área ampla de espera com mais conforto para os que aguardam atendimento. 06.05 – Localização do imóvel: O imóvel em questão se encontra próximo do fórum de Monte Santo de Minas. Além disto, o local é de fácil acesso aos assistidos, pois está em região central da cidade e como disponibilidade de transporte público. 06.06 – Informações complementares: O imóvel apresentou ainda mais vantagens na sua escolha que serão listados abaixo: · Área suficiente para atender às demandas da Comarca ; · Estruturação pequena por parte do proprietário; · Proximidade ao Fórum. CONCLUSÃO: O imóvel escolhido é singular para atender as demandas da DPMG, principalmente se observado a análise técnica apresentada acima. Observa-se que o imóvel é a escolha mais vantajosa, pois é amplo e acessível, e é o único imóvel que possui acessibilidade e de menor intervenção para alguma adaptação necessária que atenda à NBR 9050, que trata sobre acessibilidade em edificações. A locação trará vantagens para a Administração Pública, pois será a mais conveniente, assim como trará ainda economicidade e eficiência na sua ocupação. E, por fim, trará melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela DPMG.	

Responsável pelo Laudo: Thiago Negromonte de Moura – Arquiteto - Mat. 81.224-4

Belo Horizonte, 24 de maio de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Negromonte de Moura, Arquiteto**, em 24/05/2024, às 10:21, 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 **0252853** e o código CRC **E4BCA71D**.

PROPOSTA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Dr. João Ribeiro, nº 354, Centro, Monte Santo de Minas, MG

LOCADOR(ES): Braga Administração e Participação Ltda.

CNPJ/CPF: 12.723.002/0001-98

Nome do Representante Legal: José do Carmo de Paula Braga (Procurador)

Nº CPF do Representante Legal: 111.298.598-00

Nº RG do Representante Legal: 3.350.323 - SSP. SP.

Item	Descrição do Imóvel
01	Distribuição dos cômodos e condições físicas: Trata-se de uma loja, composta por 2 banheiros. Construída com paredes em alvenaria rebocada e pintada, laje com forro em PVC, piso em granitina. Porta principal em vidro tipo blindex e basculantes de ferro pintado. As portas internas são em prancheta envernizadas. A fachada é revestida com pedra natural.

Estruturação do Imóvel

02	O(s) Locador(es) se compromete a realizar as seguintes estruturações no imóvel: - Limpeza do piso (retirar marcas e manchas); - Reparar o forro em PVC; - Adaptar uma instalação sanitária conforme a NBR 9050 – conforme layout; - Instalar tanque para limpeza da unidade – conforme layout; - Instalar bancada em granito com bojo em inox no local destinado a copa – conforme layout; - Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro - conforme layout.
----	--

Documentação

03	O Locador já entregou a documentação solicitada/ AVCB em 45 dias
----	--

VALOR ESTIMADO DE GASTO COM ESTRUTURAÇÃO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)

VALOR TOTAL DO IPTU: Por conta do locador

VALOR MENSAL ESTIMADO DO CONDOMÍNIO (se houver): Por conta do locador

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO (EM MESES): 60 (sessenta) meses

PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO E DOCUMENTOS FALTANTES (EM DIAS CORRIDOS):
Estruturação 45 dias;
ACVB 45 dias
Demais documentos já entregues.

DATA: 13/05/2024.

ASSINATURA:

José do Carmo de Paula Braga

DECISÃO

PROCESSO DE LOCAÇÃO / MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO
AUTOS PROCESSO SEI N. 9990000001.001389/2024-72
UNIDADE DPMG MONTE SANTO DE MINAS
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 **Monte Santo de Minas**.

Em razão de **erro material** com relação à metragem do bem (Memorando 168 ([0252843](#)), que passou de 137,90 m² para 155,40 m² e o nome da comarca no Item 7 do relatório ([0229085](#)), os autos aportaram nesta Subdefensoria Pública-Geral, pela segunda vez, 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 ([0252853](#)), o arquiteto Thiago Negromonte de Moura (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 locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial [0263770](#), 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.

A 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 **Monte**

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 **0268922** e o código CRC **2C61CC99**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.001389/2024-72

Parecer nº 56/2024.

Exma. Sra.
Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias
Defensora Pública – Geral

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública na Comarca de Monte Santo de Minas/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 na Rua Dr. João Ribeiro, nº 354, Bairro Centro, Monte Santo de Minas/MG, CEP: 37968-000.

1.2. O procedimento está instruído com os seguintes documentos constantes no SEI:

Nº SEI	Documento	Data	Unidade
0210471	Despacho Sub-DPG Processos Locações NLLC	06/02/2024	SRLI/DTSGI
0210472	Solicitação Mudança de Imóvel - Locação	06/02/2024	SRLI/DTSGI
0210473	Consulta 6481/2023 Consulta Disponibilidade de Imóveis	06/02/2024	SRLI/DTSGI
0210474	Resposta 6481/2023 Consulta Disponibilidade de Imóveis	06/02/2024	SRLI/DTSGI
0210475	Memorando 20	06/02/2024	SRLI/DTSGI
0215368	Decisão	16/02/2024	DPG/APIDPG
0227286	Despacho	07/03/2024	SRLI
0229085	Relatório de vistoria em imóvel	12/03/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0237429	Proposta Orçamentária	01/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0237431	Documentação do imóvel	01/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0237432	Documentação do locador	01/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0237589	Memorando 119	01/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0245136	Decisão	11/04/2024	DPG/APIDPG
0245506	Despacho	12/04/2024	SRLI
0245545	Memorando 36	12/04/2024	SRLI/DCC
0245863	Resolução 2345/2024 Agentes de Contratação	15/04/2024	SRLI/DCC/SCF

0245864	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	15/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0246283	Declaração de disponibilidade orçamentária	15/04/2024	SPGF/DPOMA
0249271	Memorando 1429	19/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0249327	Memorando 53	19/04/2024	SRLI/DTSGI
0249331	Consulta 6481/2024	19/04/2024	SRLI/DTSGI
0249347	Documentação FGTS	19/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0249349	Relatório do Portal de Compras	19/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0249351	Minuta do Contrato	19/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0249352	Memorando 1432	19/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0251593	Memorando 46	24/04/2024	ASSJUR
0251689	Memorando 56	24/04/2024	SRLI/DTSGI
0251696	Consulta 1875/2024 Monte Santo de Minas	24/04/2024	SRLI/DTSGI
0252240	Memorando 47	25/04/2024	ASSJUR
0252270	Memorando 1491	25/04/2024	SRLI/DCC/SCF
0252843	Memorando 168	26/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0252853	Relatório de vistoria em imóvel	26/04/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0263770	Proposta Orçamentária	13/05/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0268922	Decisão	24/05/2024	DPG/APIDPG
0269476	Documentação	27/05/2024	SRLI/DCC/SCF
0269623	Minuta (atualizada)	27/05/2024	SRLI/DCC/SCF
0269625	Memorando 1887	27/05/2024	SRLI/DCC/SCF

1.2.1. Ressaltamos a indisponibilidade de acesso do documento de I.D. 0269499.

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 (0268922).

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. Por meio do 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 provocado do setor competente da instituição, mediante, 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 necessárias (0210472).

2.8. Deixa-se de apresentar o Estudo Técnico Preliminar, bem como, o Termo de Referência e a análise dos riscos, uma vez 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.

2.9. 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 (0252853).

2.9.1. 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.

2.10. O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0246283).

2.11. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0252853) e demais documentos foi procedida pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0268922).

2.12. Destaque-se que a locação só será realizada pela Defensoria Pública pelo fato de o Estado de Minas Gerais não possuir imóvel disponível para essa finalidade no Município de Monte Santo de Minas/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta 1875/2024 Monte Santo de Minas (0251696)

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 (0237431) e do locador (0237432, 0249347 e 0269476).

2.14. O agente público competente para processar a inexigibilidade foi devidamente indicado pelo Diretor de Compras e Contratos conforme Memorando 36 (0245545).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Monte Santo de Minas (Minuta (atualizada) (0269623)), verificamos que, 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 Monte Santo de Minas/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 Monte Santo de Minas/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0269499).

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 04 de junho de 2024

Priscila Newley Kopke
Assessora Jurídica – MASP 7.000.477-5



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke**, Assessora Jurídica, em 04/06/2024, às 15:08, 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 **0273407** e o código CRC **D5D861EE**.

9990000001.001389/2024-72

0273407v2

ATO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 1441003 000039/2024

Considerando as informações das unidades técnicas e os documentos instrutórios que compõem este expediente, especialmente a Proposta Comercial (doc. 0263770), a Decisão SUBDPG (0268922), a existência disponibilidade orçamentária à conta da dotação nº 141.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 (doc. 0246283), e o parecer da Assessoria Jurídica (doc. 0273407), que evidenciam o preenchimento dos requisitos legais pertinentes, autorizo o presente procedimento para locação do imóvel situado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 354, Bairro Centro, Monte Santo de Minas/MG, CEP: 37968-000, a ser celebrado com BRAGA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, pelo período de 60 (sessenta) meses, no valor total estimado de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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 **Priscila Newley Kopke**, Assessora Jurídica, em 05/06/2024, às 14:47, 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 05/06/2024, às 16:54, 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 **0273674** e o código CRC **879F4B57**.