



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Parecer nº 061/2020

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

Dispensa de licitação nº 073/2020 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Extrema/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 073/2020, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de sala localizada à Rua Capitão Germano, s/nº esquina com Melo Viana, 1º andar, sala identificada como nº 06 (seis), com metragem de 31,65 m2, centro, cidade de Extrema/MG.

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Mensagens eletrônicas (fl. 01/14);
- b) Relatório de vistoria nº 46/2019 (fls. 15/20);
- c) Análise comparativa de preços de mercado nº 08/2020 (fls. 21/23);
- d) Mensagens eletrônicas (fls. 24/27);
- e) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Extrema (fls.28/29);
- f) Memo 001/2020/DPMG/SDPG (fls. 30/31);
- g) Mensagens eletrônicas (fls. 32/34);
- h) Proposta comercial de locação de imóvel (fl.35/36);
- i) Certidão do Registro de Imóveis – Comarca de Extrema - Registro Geral (fl.37/39);
- j) ACVB (fls. 40);
- k) Documentos pessoais dos locadores e comprovante de endereço (fls. 41/46);
- l) Certidões negativas dos locadores (fls.46/61);
- m) Documentos pessoais dos locadores e comprovante de endereço (fls. 62/66);
- n) Certidão de Fatos (fls. 79/81);
- o) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 82);



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

- p) Cópia contrato em vigor com comprovante de publicação Diário Oficial (fls. 83/93);
- q) Relatório de item de serviço (fl. 94);
- r) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 95);
- s) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 96);
- t) Relatório de detalhes do pedido de compra (fls. 97);
- u) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 98);
- v) Cópia da resolução nº 159/2020, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 99);
- w) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 100/102);
- x) Minuta do Contrato de Locação (fls. 103/109);
- y) Memo nº 517/2020 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 110);

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

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Inicialmente cumpre registrar que, no presente procedimento, a análise será feita sobre a sala indicada como o nº 06, **localizada à Rua Capitão Germano, s/nº esquina com Melo Viana, 1º andar, com metragem de 31,65 m2, centro, cidade de Extrema/MG**. A sala indicada como nº 07 (sete), com metragem de 48,85 m2, localizada no mesmo endereço e andar já foi alvo de análise jurídica no procedimento de nº 172/2016, firmando o respectivo contrato de locação pelo prazo de 60 (sessenta meses), o qual será oportunamente rescindido em substituição ao contrato que será firmado abrangendo todas as salas indicada. (Certidão de fatos fls. 79/81)

2.2. 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.3. 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.

2.4 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 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)

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

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

2.7. **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.**



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.8. Prosseguindo, observa-se que foi acostado aos autos o relatório técnico de vistoria da SRLI (fls. 15/20) e Autorização da ordenadora de despesas, Subdefensora Pública-Geral, para o prosseguimento do feito (fl. 82);

2.8.1 O citado documento traz a justificativa para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos positivos e negativos para a pretendida locação para a contratação por dispensa de licitação.

2.9 Com o objetivo de atender o requisito relativo ao preço, se verifica que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura informou que o valor do imóvel pretendido é de R\$ 1.036,22 (hum mil e trinta e seis reais e vinte e dois centavos), na análise comparativa de preços de mercado nº 08/2020.

2.9.1 Ainda com relação ao preço, verifico que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação, fl. 82.

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 os documentos de fls. 28/29 indicam 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 Extrema/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa.

2.12. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (fls.100/102) 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.

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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.

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 103/106), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93. **Neste ponto, recomendamos que a minuta apresentada seja atestada pela S.R.L.I., quem tem a capacidade técnica para verificar se todas as descrições e obrigações previstas estão em conformidade com a contratação pretendida.**

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, quarta, quinta, sexta e sétima**, foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo, período de carência, reajuste e sobre o pagamento e da dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55, e as obrigações das partes contratantes.

2.15.4. A **cláusula oitava e nona** dispuseram sobre as penalidades e alterações. Já as **cláusulas décima e décima primeira** disciplinam sobre a rescisão contratual e a alienação do imóvel. A **cláusula décima segunda** estabelece e sobre a fiscalização, determinando ser do Coordenador Local, Defensor Público do Estado de Minas Gerais na Comarca de Patos de Minas/MG a responsabilidade pela fiscalização, cabendo ainda, por determinação da Deliberação nº 110/2019, ao Diretor de Compras e Contratos a gestão do Contrato

2.15.5. A **cláusula décima terceira, cláusulas décima quarta, décima quinta e décima sexta** determinam sobre a da devolução do imóvel, a obrigação de publicação do extrato do instrumento contratual e registro junto ao Tribunal de Contas do Estado de Minas



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Gerais, 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.

2.16. Solicitamos a observância do procedimento de rescisão contratual (contrato nº 9130397/2017) e da assinatura do contrato deste procedimento de forma a não restar vigente dois contratos de locação diferentes sobre o mesmo imóvel.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, pela regularidade jurídica do procedimento nº 073/2020, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Extrema/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 100/102) e da minuta de contrato apresentada (fls. 103/106).

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 11 de setembro de 2020.

Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira
Assessor Jurídico – MASP 903456-2