

Memorando nº 0299/2024-SRLI/DTSGI/CIM

Belo Horizonte, 21 de novembro de 2024.

Excelentíssimo Sr.

Dr. Guilherme Andrade Carneiro Deckers

Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral

Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública-Geral

Assunto: Análise prévia de preços de mercado para unidade de Santa Luzia

Referência: Processo nº 9990000001.010838/2024-73

Foi realizada pesquisa prévia de valores de mercado para imóveis até 2400 metros de distância do fórum atual na comarca de Santa Luzia e apresento os resultados a seguir.

Análise prévia de preços de mercado para Comarca de Santa Luzia

- **OBJETIVO:** Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação prévia dos valores de mercado para a futura locação da Sede da Defensoria Pública na cidade de Santa Luzia.
- **METODOLOGIA:** Obedecerá a diretrizes gerais e recomendação da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para a avaliação adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário.
- **ELEMENTOS DE ANÁLISE:** Na planilha 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário, para o local e região, junto às imobiliárias e proprietários.

Foram feitos contatos com as imobiliárias:

Especialista Imóveis - telefone: (31) 99643-6070

Residence Imóveis - telefone: (31) 3649-6170

Morada Mineira Imóveis - telefone: (31) 3649-7500

AGS Trindade - telefone: (31) 3641-0000

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados do mês 06 a 11/2024)

Fonte	Cód.	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
Especialista Imóveis	SA0012-ESP0	Rua S F de Assis, Nº 467 - N S das Graças	950	Casa Comercial	150,00	3.900,00	26,00

Residence Imóveis	487	Av Do Carmo, Nº 750 - Boa Esperança	2400	loja	45,00	3.000,00	66,67
AGS Trindade	GS5367	R. Pres. Afonso Pena, nº 34 - Boa Esperança	2100	loja	50,00	2.200,00	44,00
Especialista Imóveis	PR0002-ESP0	Av. Do Carmo, Nº 435 - Boa Esperança	2300	Andar Corrido	546,36	18.000,00	32,95
AGS Trindade	GS5276	Rua Rio das Velhas, Nº 344 - São João Batista	900	Casa Comercial	177,00	6.500,00	36,72

Obs.: Valor de locação sem considerar estruturas, condomínios ou manutenções.

- **Média Aritmética** = R\$ 206,34/5 = **R\$ 41,27/m²**

Limite superior = R\$ 41,27×1,35= R\$ 55,71/m²

Limite inferior = 41,27×0,80=R\$ 33,01/m²

Considerando os requisitos mínimos, estabelecidos no Projeto 03, que trata da quantidade de pessoal, mobiliários e equipamentos necessários para o correto funcionamento de uma unidade com 8 defensores, é ideal que o imóvel tenha uma área aproximada de 550,0 m².

- **Análise dos valores** (Considerando um imóvel com área de até 550,0m², que seria o ideal para atender as demandas de 8 defensores).

Valor mínimo apurado = 550m² × R\$33,01 = R\$ 18.157,51

Valor máximo apurado = 550m² × R\$55,71 = R\$ 30.640,79

- **Conclusão:**

Considerando o valor médio do m² de R\$ 41,27/m² para imóveis na região de Santa Luzia e a necessidade de um imóvel com aproximadamente 550,0 m², o valor de locação do imóvel deve ficar entre R\$18.157,51 e R\$30.640,79 segundo a metodologia de cálculo aplicada.

Mônica Ribeiro de Paiva
Engenheira



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 21/11/2024, às 15:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Robson Pinho da Matta, Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura**, em 22/11/2024, às 16:29, 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 **0404774** e o código CRC **233331AB**.

MANIFESTAÇÃO

À Senhora
Mônica Ribeiro de Paiva
Engenheira

Cumprimentando-a, **autorizo** o prosseguimento da locação.

Atenciosamente,

Belo Horizonte, 22 de novembro de 2024.

Guilherme Andrade Carneiro Deckers
Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral - Madep 0851



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers**, **Defensor Público-Auxiliar**, em 03/12/2024, às 17:49, 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 **0406149** e o código CRC **F489B58B**.

RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Santa Luzia – MG
Endereço:	Rua do Carmo, Nº 435 - Bairro Boa Esperança - Santa Luzia/MG - CEP: 33.035-170
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para instalação de nova Unidade da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Santa Luzia (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:	Lubeka – Investimentos e Participações Ltda.
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Andar corrido
Descritivo do imóvel	Trata-se do 3º pavimento, de uma edificação composta por 3 andares. O referido andar tem área total de 546,36m². O imóvel se destaca pela solidez da construção, com pilares e vigas estruturais que garantem robustez. As fachadas são em alvenaria rebocada e pintada. As janelas são de abrir, em alumínio e vidro incolor, proporcionam excelente iluminação e ventilação natural, tornando o ambiente mais agradável e funcional. O piso das salas é em tábua corrida, enquanto os banheiros e a circulação possuem revestimento cerâmico. As portas são em madeira envernizada. Cada sala conta com um banheiro, equipado com bancada em granito. O imóvel contará com um elevador, facilitando o acesso, proporcionando a acessibilidade necessária. Possui câmeras, que proporcionará segurança dos ocupantes e visitantes. Essa combinação de características, sugere que o andar é adequado tanto para uso comercial quanto para escritórios, oferecendo conforto e segurança.
Área do Imóvel	546,36m²
Pressupostos e ressalvas: O imóvel identificado durante a pesquisa de imóveis na cidade de Santa Luzia se destaca como uma opção única e adequada para atender às demandas da DPMG. Apesar da escassez de propriedades que cumpram todos os requisitos necessários, principalmente quanto a acessibilidade, localização e documentação, este imóvel se sobressai porque, além de atender às exigências atuais, o imóvel oferece espaço adicional para futura expansão, o que é um diferencial significativo e importante, considerando o crescimento potencial das atividades da DPMG e a necessidade de adaptação a novas demandas que possam surgir ao longo do tempo. Embora o imóvel esteja situado a aproximadamente 2.200 metros do Fórum da cidade, fator que poderia ser visto como uma desvantagem inicial, essa questão é mitigada pelas condições de acesso. Há a necessidade de implantar copa, DML(depósito de material de limpeza) e adaptar um banheiro, mas isso já foi discutido e acordado com o proprietário. Esses ajustes serão feitos de acordo com o layout planejado para o espaço. Concluindo, este imóvel se apresenta como a única opção entre os vistoriados, que atende plenamente a todos os requisitos estabelecidos pela DPMG, destacando-se por suas características singulares, que incluem a flexibilidade estrutural, o potencial de expansão e o compromisso do proprietário com as adequações necessárias e imprescindíveis, o tornam a solução ideal para as necessidades institucionais da Defensoria Pública em Santa Luzia, configurando-se como a melhor opção disponível para a DPMG.	
Distância do fórum	2,2km

Mapa – distância do Fórum atual

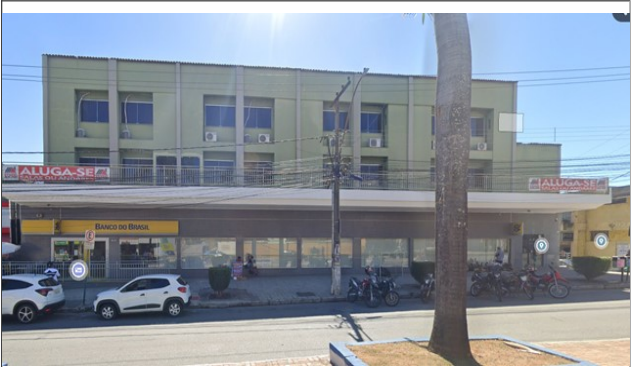


02

FOTOS



Vista Fachada Frontal



Vista da obra



Vista de uma das salas



Vista do corredor

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 bom estado de conservação.

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:

- Instalar um elevador;
- Demolir as paredes entre as salas 10, 12 e 14;
- Fechar porta existente com alvenaria na sala 12 (conforme layout);
- Executar fechamento em drywall com porta na circulação (conforme layout);
- Adequar banheiro da sala 14 conforme norma de acessibilidade - NBR9050 (conforme layout);
- Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro (conforme layout);
- Executar divisão de salas em drywall, até o forro nas salas 13 e 15 (conforme layout);
- Implantar copa e DML na sala11 (conforme layout);
- Executar sala para a guarda armada em alvenaria (conforme layout);
- Executar sala técnica e fechamento com porta em drywall (conforme layout);
- Revisar esquadrias existentes;
- Revisar as instalações hidrossanitárias, inclusive válvulas de descarga, dos banheiros existentes;
- Revisar toda a cobertura a fim de se evitar vazamentos futuros;
- Entregar as portas das salas com chave;
- Pintar internamente todo o imóvel na cor branco gelo;
- Pintar externamente todo o imóvel;
- Instalar porta de correr em vidro temperado no acesso que será criado para o elevador;
- Instalar sistema de câmeras de segurança (na entrada do prédio, espera e circulação).

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

Não será necessária nenhuma estruturação deste tipo pela DPMG.

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:

- Instalar luminárias nas salas, tipo calhas de sobrepor para 2 lâmpadas LED tubulares de 26w e 4000K;
- Executar aproximadamente 70 pontos elétricos e 75 pontos de rede com infraestrutura aparente em eletroduto a fim de atender ao layout - de acordo com as normas regulamentadoras NR-10 e NR-12 e a norma brasileira NBR-5410 e parte de lógica em cabos Ethernet CAT 5E, tomadas RJ45 fêmea grimpadas;
- Revisar a infraestrutura existente para os equipamentos de ar condicionado.

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:

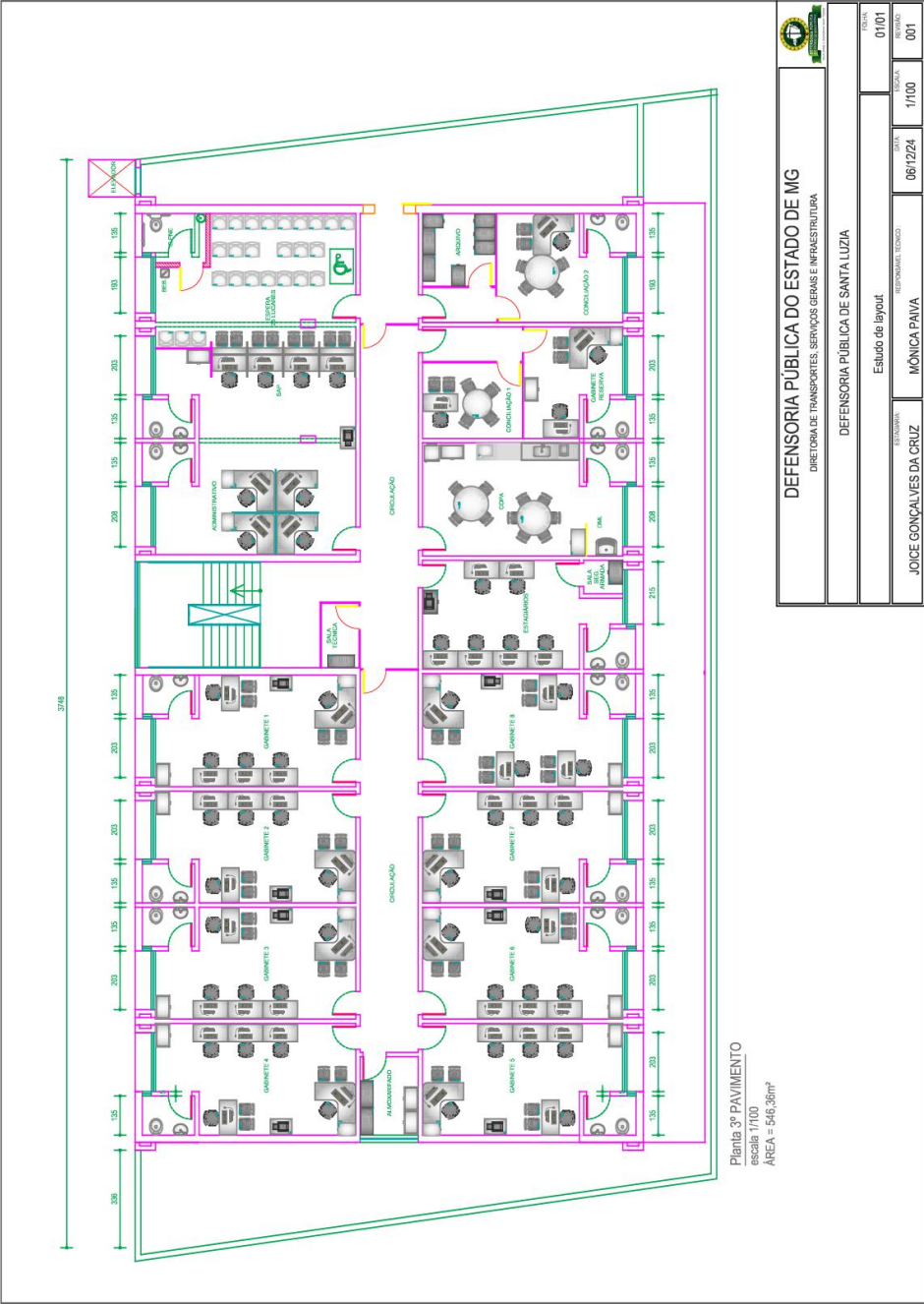
- Fornecer e instalar mobiliários e computadores (conforme layout);
- Instalar persianas.
- Realizar manutenção nos equipamentos de ar condicionado existentes.

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 não haverá estruturas imprescindíveis da DPMG, não haverá custo de adaptação.

04	LAYOUT PROPOSTO
----	-----------------



5		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 Santa Luzia – 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 coletadas 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 04 /12/2024 e 29/12/2024)							
Fonte	Cód.	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
Especialista Imóveis	SA0012-ESP0	Rua S F de Assis, N° 467 - N S das Graças	950	Casa Comercial	150	3.900,00	26,00
Residence Imóveis	487	Av Do Carmo, N° 750 - Boa Esperança	2400	loja	45	3.000,00	66,67
AGS Trindade	GS5367	R. Pres. Afonso Pena, nº 34 - Boa Esperança	2100	loja	50	2.200,00	44,00
Morada Mineira	LO004-PR	Av. Do Carmo, N° 435 - Boa Esperança	2200	Andar Corrido	546,36	21.300,00	38,99
AGS Trindade	GS5276	Rua Rio das Velhas, N° 344 - São João Batista	900	Casa Comercial	177	6.500,00	36,72
Nota 1: O imóvel código LO004-PR 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:							
· Especialista Imóveis ----- (31) 99643.6070							
· Residence Imóveis ----- (31) 98979.9926							
· AGS Trindade ----- (31) 3641.0000							
· Imobiliária Morada Mineira - (31) 3649.7500							
· Verdejar Imóveis ----- (31) 3649.7576							
Análise da Tabela 01:							
Foi observado que o valor dos imóveis até 2,4 km de distância do fórum, têm um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:							
· Média Aritmética = (R\$ 212,38/5) = R\$ 42,48/m²							
· Limite superior = R\$ 42,48/m² x 1,35 = R\$ 57,34/m²							
· Limite inferior = R\$ 42,48/m² x 0,80 = R\$ 33,98/m²							
Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 42,48/m² para imóveis comercias na região da cidade de Santa Luzia, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 38,99/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\$ 21.300,00 (vinte e um mil e trezentos reais)					
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:		R\$ 21.300,00 (vinte e um mil e trezentos reais) ou R\$ 38,99/m²; IPTU e Taxa de incêndio: Por conta do proprietário Condomínio: não terá					
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:		120 MESES, reajustado anualmente e podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.					
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:		120 (cento e vinte) dias após assinatura do contrato.					
07		JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)					

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 Santa Luzia 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 possui medidas adicionais de segurança que o tornam ainda mais atrativo. Além disso, o imóvel estará equipado com câmeras de segurança, aumentando ainda mais a vigilância e resguardando o local contra possíveis ameaças.

Essas medidas de segurança destacam o imóvel em comparação aos outros que foram apresentados, reforçando sua adequação para atender as necessidades da DPMG com segurança e confiabilidade.

06.02 - Acessibilidade:

No que diz respeito à **acessibilidade**, o imóvel atenderá plenamente às exigências da NBR 9050, norma técnica que regula a acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. O espaço contará com instalação sanitária adaptada, garantindo que as pessoas com necessidades especiais possam utilizá-la com conforto e segurança.

Além disso, o imóvel contará com **elevador**, o que assegura acessibilidade plena a todos os andares. Isso é especialmente importante, tanto para os ocupantes quanto para os assistidos da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, uma vez que promove um ambiente inclusivo e acessível a todos. Dessa forma, o imóvel cumpre rigorosamente com as exigências de acessibilidade, o que reforça ainda mais sua adequação às necessidades da instituição.

06.03 - Dimensões do imóvel:

Pelas suas características arquitetônicas, o imóvel se destaca pelas dimensões. Com as estruturas necessárias propostas pela DPMG e que serão executadas pelo proprietário do imóvel, contará com ampla área de espera, atendimento, sala de conciliação/mediação, gabinetes espaçosos, sala de estagiários, sala técnica, administração e copa, que permitirão o atendimento da atividade plena da DPMG.

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com as características arquitetônicas ímpares do imóvel e os amplos espaços, o layout proposto contemplará com mobiliário padronizados, disponíveis pela DPMG. 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. Também serão criados Guichês do Sistema de Atendimento Processual (SAP), o que colabora na redução do tempo de espera do assistido e ajuda a esclarecer dúvidas.

06.05 – Localização do imóvel:

Em relação à localização, embora o imóvel esteja situado a aproximadamente 2.200 metros do Fórum da cidade, fator que poderia ser visto como uma desvantagem inicial, essa questão é mitigada pelas condições de acesso. O trajeto até o local é facilitado pela existência de vias largas e de fácil circulação, o que diminui o impacto da distância e garante que a mobilidade até o imóvel não seja comprometida. Assim, mesmo não sendo o ponto mais próximo ao Fórum, o imóvel se mantém como uma opção viável em termos de logística e deslocamento. O local oferece fácil acesso aos assistidos, estando em uma região central da cidade e servida por transporte público.

06.06 – Informações complementares:

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

- O imóvel está preparado para receber grande fluxo de pessoas, pois, contará com salas amplas, elevador e banheiro adaptado.
- Sua área ampla possibilitará a implantação do Centro de Conciliação e Mediação, tão importante para se evitar a judicialização de vários processos, e que hoje está prejudicado devido sua área já comprometida na atual unidade.
- O proprietário se dispôs a fazer estruturas imprescindíveis e necessárias propostas pela DPMG o que trará uma melhoria considerável em relação ao atendimento dos assistidos e no trabalho dos defensores;
- 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 reformas e estruturas imprescindíveis para a ocupação.

CONCLUSÃO:

O imóvel escolhido se revela como uma opção singular para atender as demandas da DPMG, conforme a análise técnica apresentada. Destaca-se como a escolha mais vantajosa, por ser amplo, acessível e o único que oferece a metragem necessária para suprir tanto as necessidades atuais quanto as futuras da instituição.

A locação deste imóvel proporcionará significativas vantagens para a Administração Pública. Será a opção mais conveniente, garantindo economicidade e eficiência na ocupação, além de permitir um melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela DPMG.

A flexibilidade do espaço, a acessibilidade completa e a possibilidade de expansão futura fazem com que esse imóvel se apresente como a solução ideal para atender às exigências da instituição de forma segura, funcional e economicamente viável.

Responsável pelo Laudo: Mônica Ribeiro de Paiva – Engenheira Civil - Mat. 64838-2

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2024.

MÔNICA RIBEIRO DE PAIVA
ENGENHEIRA



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 06/01/2025, às 17:00, 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 **0418016** e o código CRC **D9988866**.

9990000001.010838/2024-73

0418016v45

PROPOSTA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA COMARCA DE SANTA LUZIA/MG	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua do Carmo, nº 435 – 3º andar – Santa Luzia/MG	
LOCADOR(ES):	Lubeka – Investimentos e Participações Ltda.
CNPJ/CPF:	04.804.759/0001-88
Nome do Representante Legal:	Morada Mineira Negócios Imobiliários Ltda
Nº CPF do Representante Legal:	28.408.684/0001-84
Nº RG do Representante Legal:	M3969630
Item	Descrição do Imóvel
01	Trata-se do 3º pavimento, de uma edificação composta por 3 andares. O referido andar tem área total do de 546,36m², e destaca-se pela sua construção robusta, com pilares e vigas estruturais que garantem solidez e durabilidade. As fachadas, em alvenaria rebocada e pintada, conferem um visual clássico e funcional ao imóvel. As janelas, do tipo de abrir, são feitas de alumínio e vidro incolor, permitindo ótima entrada de luz natural, o que torna o ambiente mais agradável e eficiente. O piso das salas é em tábua corrida, enquanto os banheiros e a circulação possuem revestimento cerâmico. As portas são em madeira envernizada. Cada sala conta com um banheiro, equipado com bancada em granito. O imóvel contará com um elevador, facilitando o acesso, proporcionando a acessibilidade necessária. Possui câmeras, que proporcionará segurança dos ocupantes e visitantes. Essa combinação de características, sugere que o andar é adequado tanto para uso comercial quanto para escritórios, oferecendo conforto e segurança.
	Estruturação do Imóvel
02	· Instalar elevador; · Demolir as paredes entre as salas 10, 12 e 14; · Fechar porta existente com alvenaria na sala 12 (conforme layout); · Executar fechamento em drywall com porta na circulação (conforme layout); · Adequar banheiro da sala 14 conforme norma de acessibilidade - NBR9050 (conforme layout); · Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro (conforme layout); · Executar divisão de salas em drywall, até o forro nas salas 13 e 15 (conforme layout); · Implantar copa e DML na sala11 (conforme layout); · Executar sala para a guarda armada em alvenaria (conforme layout); · Executar sala técnica e fechamento com porta em drywall (conforme layout); · Revisar esquadrias existentes; · Revisar as instalações hidrossanitárias, inclusive válvulas de descarga, dos banheiros existentes; · Revisar toda a cobertura a fim de se evitar vazamentos futuros; · Entregar as portas das salas com chave; · Pintar internamente todo o imóvel na cor branco gelo; · Pintar externamente todo o imóvel; · Instalar porta de correr em vidro temperado no acesso que será criado para o elevador; · Instalar sistema de câmeras de segurança (na entrada do prédio, espera e circulação);

	· Instalar luminárias nas salas, tipo calhas de sobrepor para 2 lâmpadas LED tubulares de 26w e 4000K; · Executar aproximadamente 70 pontos elétricos e 75 pontos de rede com infraestrutura aparente em eletroduto a fim de atender ao layout - de acordo com as normas regulamentadoras NR-10 e NR-12 e a norma brasileira NBR-5410 e parte de lógica em cabos Ethernet CAT 5E, tomadas RJ45 fêmea grimpadas; · Revisar a infraestrutura existente para os equipamentos de ar condicionado.
	Documentação
03	O(s) Locador(es) se compromete entregar os seguintes documentos: - HABITE-SE e AVCB
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO (IPTU e taxa de Incêndio por conta do locador)	
	R\$ 21.300,00 (vinte e um mil e trezentos reais)
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO (EM MESES)	
	120 Meses
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO E DOCUMENTOS FALTANTES (EM DIAS CORRIDOS)	
	- Imóvel pronto para ocupação: 120 dias, após assinatura do contrato - Entrega de documentos: 120 dias
DATA: ASSINATURA:	

Proposta Comercial_Santa Luzia.pdf

Documento número #7b552b14-d04e-474d-a29b-9fc7adab798c

Hash do documento original (SHA256): 141ceec090c3cbbae2bc9d79652ea6fc846c1c892687186add9ff966727cd2

Assinaturas

 **RUSSLAN ABADJIEFF**
CPF: 377.724.576-34
Assinou em 27 dez 2024 às 12:32:15

 **David Marcos Da Silva Fonseca**
CPF: 600.219.346-49
Assinou em 26 dez 2024 às 17:42:48

Log

26 dez 2024, 17:09:07	Operador com email aluguel@moradamineiraimoveis.com.br na Conta 9fa0dcae-3e6c-45fb-8557-c6dd83ddac8b criou este documento número 7b552b14-d04e-474d-a29b-9fc7adab798c. Data limite para assinatura do documento: 25 de janeiro de 2025 (17:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
26 dez 2024, 17:10:29	Operador com email aluguel@moradamineiraimoveis.com.br na Conta 9fa0dcae-3e6c-45fb-8557-c6dd83ddac8b alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de dezembro de 2024 (20:00).
26 dez 2024, 17:10:29	Operador com email aluguel@moradamineiraimoveis.com.br na Conta 9fa0dcae-3e6c-45fb-8557-c6dd83ddac8b adicionou à Lista de Assinatura: aluguel@moradamineiraimoveis.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Marcos Da Silva Fonseca e CPF 600.219.346-49.
26 dez 2024, 17:10:29	Operador com email aluguel@moradamineiraimoveis.com.br na Conta 9fa0dcae-3e6c-45fb-8557-c6dd83ddac8b adicionou à Lista de Assinatura: russlan@bekabr.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RUSSLAN ABADJIEFF e CPF 377.724.576-34.
26 dez 2024, 17:42:48	David Marcos Da Silva Fonseca assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail aluguel@moradamineiraimoveis.com.br. CPF informado: 600.219.346-49. IP: 179.189.44.214. Componente de assinatura versão 1.1086.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

27 dez 2024, 12:32:15 RUSSLAN ABADJIEFF assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail russlan@bekabr.com.br. CPF informado: 377.724.576-34. IP: 177.134.123.45. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.968 e longitude -44.1983. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1086.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

27 dez 2024, 12:32:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7b552b14-d04e-474d-a29b-9fc7adab798c.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7b552b14-d04e-474d-a29b-9fc7adab798c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.010838/2024-73

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

UNIDADE DPMG SANTA LUZIA

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 **Santa Luzia**.

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 (0418016), a Engenheira Civil Sra. Mônica Ribeiro de Paiva (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 de n. 0440565, 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, acessível**, muito bem localizado, de fácil acesso à população local, **possuirá câmeras de vigilância**, e é um dos poucos imóveis que apresenta a **metragem necessária**.

Destaque-se que há mais de ano a DTSGI procura imóveis na comarca de Santa Luzia em condições de sediar a Defensoria Pública no município que, neste ano de 2025, duplicará a quantidade de defensores e defensoras públicas, passando de 04 (quatro) para 08 (oito) pessoas, o que tornou **ainda mais difícil** a procura.

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 **Santa Luzia**.

Belo Horizonte/MG, 07 de janeiro de 2025.

Karina Rodrigues Maldonado
Subdefensora Pública-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Karina Rodrigues Maldonado, Subdefensora Pública-Geral**, em 08/01/2025, às 12:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0442424** e o código CRC **5B2877C7**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.010838/2024-73

Parecer nº 008/2025.

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

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública em Santa Luzia/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 435 – 3º andar, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia/MG, CEP: 33.035-170.

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 Subdefensora Pública-Geral da DPMG (0442424).

1.4. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica (0457514) para realizar análise da regularidade jurídica, 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 (0337426), 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.

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 (0418016).

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. A Subdefensora Pública-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0454414).

2.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0418016) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0442424), onde “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 **Santa Luzia**.”

2.11. Deixa-se de apresentar o Estudo Técnico Preliminar bem como o Termo de Referência e a análise dos riscos 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 na cidade de Santa Luzia/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0440579 e 0440584).

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 (0440567) e do locador (0440570, 0446721, 0449122 e 0450605).

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.

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Santa Luzia/MG (0457513),

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, que será realizada pelo (a) Coordenador (a) Local da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais em Santa Luzia/MG, a quem competirá zelar pela perfeita observância do pactuado

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 cidade de Santa Luzia/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0457513).

Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 04/02/2025, às 14:32, 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 **0466262** e o código CRC **33DDA6BC**.

ATO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 1441003 000005/2025

Considerando as informações das unidades técnicas e os documentos instrutórios que compõem este expediente, especialmente a Proposta Comercial (doc. 0440565), a Decisão SUBDPG (doc. 0442424), a existência disponibilidade orçamentária à conta da dotação nº 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 (doc. 0454414), e o parecer da Assessoria Jurídica (doc. 0466262), que evidenciam o preenchimento dos requisitos legais pertinentes, autorizo o presente procedimento para locação do imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 435 – 3º andar, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia/MG, CEP: 33.035-170, a ser celebrado com a LUBEKA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, neste ato representada por MORADA MINEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA representada por seus sócios DAVID MARCOS DA SILVA e BRUNO HENRIQUE FERREIRA LOPES, pelo período de 120 (cento e vinte) meses, no valor total estimado de R\$ 2.556.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta e seis 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 **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 06/02/2025, às 10:19, 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 06/02/2025, às 11:16, 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 **0468583** e o código CRC **37572A6E**.



 VESPASIANO

ATO DA DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

N. 8966/2025

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. 9990000001.000223/2024-39 autoriza a retificação da escala de plantão de final de semana, feriados e pontos facultativos do 1º semestre de 2025, conforme solicitado pela Coordenação Local da Defensoria Pública em Vespasiano, nos termos da Resolução DPG n. 1388/2023 e Resolução DPG n. 2957/2024.

Belo Horizonte, 07 de fevereiro de 2025.

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

MICRORREGIÃO DO TJMG: LIV		
COMARCAS ABRANGIDAS: Vespasiano, Jaboticatubas e Lagoa Santa		
UNIDADE DA DEFENSORIA SEDE DO PLANTÃO: Vespasiano		
DATA	DEFENSOR(A) PÚBLICO(A)	CONTATOS
10/02/2025 a 12/02/2025	Regiane Kuster Kapiche	Telefone/WhatsApp: (31) 98310-0756 E-mail: regiane.kapiche@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 000005/2025, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, objetivando a locação de imóvel, situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 435 – 3º andar, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia/MG, CEP: 33.035-170, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Vigência: 120 (cento e vinte) meses, a partir da publicação do extrato do contrato. Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 da Lei Orçamentária 25.124/2024 e, as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral.