

REQUERIMENTO

A

Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública-Geral

Exmo. Defensor Público:

considerando que nos próximos dias será rescindida a locação das vagas de estacionamento utilizadas para guarda dos veículos oficiais da unidade de Juiz de Fora, solicito abertura de novo processo de locação, para duas vagas, indicando, desde já, o imóvel já vistoriado pelo arquiteto Rodrigo Brogna, a saber:

Razão Social: Jamaica Veículos Ltda.
CNPJ: 03.922.282/0001-72
Endereço: Rua Espirito Santo, 1000 – Centro
Juiz de Fora – MG
36010-041
E-mail: parkstopjf@gmail.com

O valor mensal da locação será de de R\$400,00 (quatrocentos reais) por vaga.

Juiz de Fora, 27 de fevereiro de 2025.

Rachel Tolomelli Campos
Coordenadora Regional



Documento assinado eletronicamente por **Rachel Tolomelli Campos**, **Coordenadora Local**, em 27/02/2025, às 12:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

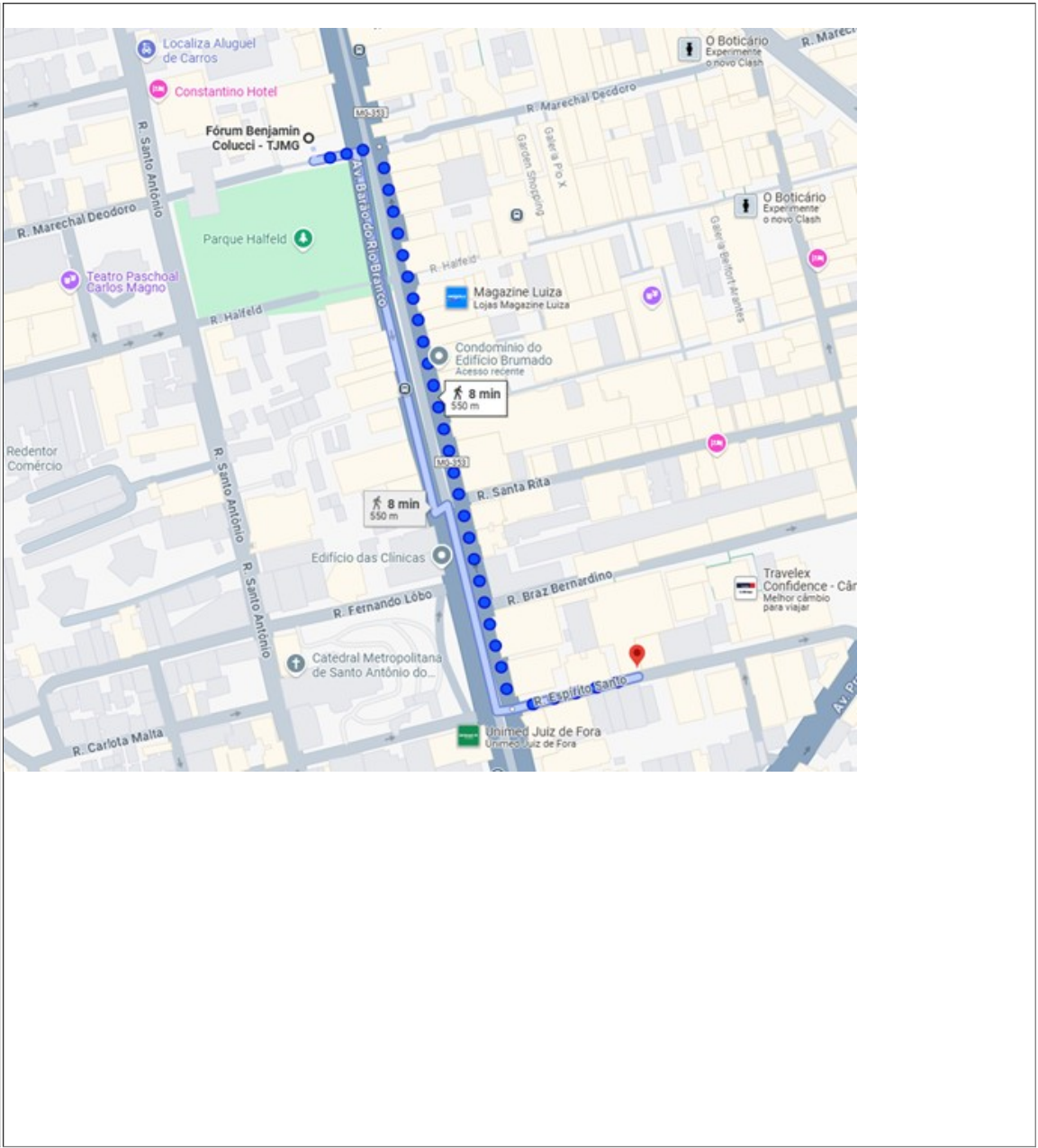


A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0489280** e o código CRC **6C665FFA**.

RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Juiz de Fora - MG
Endereço:	Rua Espírito Santo, 1000 - Centro - Juiz de Fora- MG
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para locação de duas vagas de estacionamento para Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Juiz de Fora - 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:	Jamaica Veículos Ltda – Fone (32) 99965-8232
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Vagas de estacionamento
Descritivo do imóvel	Imóvel comercial composto de duas vagas de garagem, cobertas e livres com área de 10 m² (por vaga)
Área dos Imóvel	20,00m ² (10,00 m ² cada)
Pressupostos e ressalvas: Ao realizarmos pesquisa de vagas disponíveis, deparou-se com uma escassez das mesma, próximo ao fórum e a sede da comarca, com características capazes de atender as demandas exigidas pela DPMG. Encontrou-se durante a prospecção somente o imóvel supracitado, localizado a 550 (quinhentos e cinquenta) metros ao Fórum da comarca.	
Distância do fórum	550 (quinhentos e cinquenta) metros ao Fórum da comarca

Mapa – distância do Fórum atual



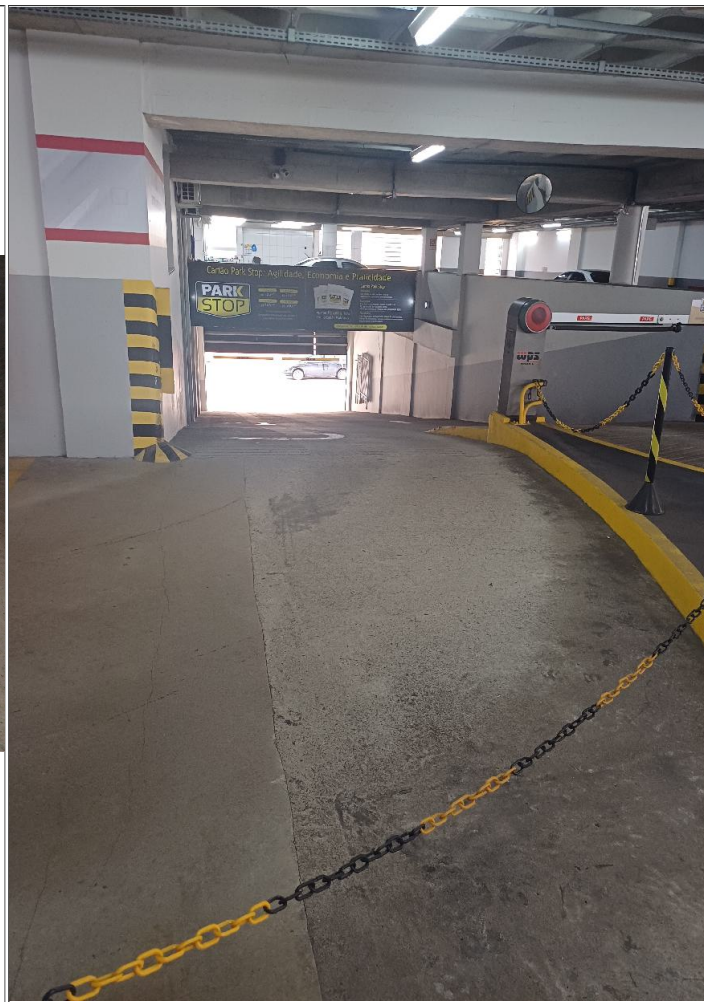
02

FOTOS



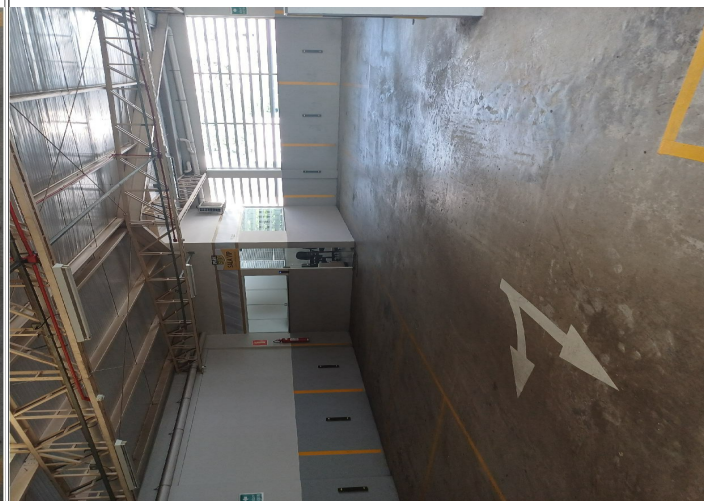
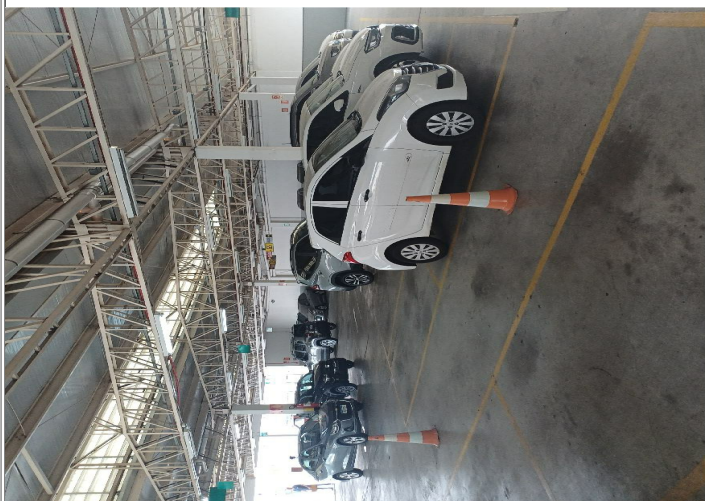
Vista – Fachada Rua Espírito Santo

Vista - Saída pela Rua Braz Bernardino



Vista - Rampa de acesso

Vista – Rampa de acesso



Vista- Tipo de Vagas

Vista – Tipo de Vagas

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 excelente estado de conservação e disponível para ocupação imediata.

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

Não será necessária nenhuma estruturação deste tipo pelo proprietário.

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

Não será necessária nenhuma estruturação deste tipo pelo proprietário.

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

Não será necessária nenhuma estruturação deste tipo pela DPMG.

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

Considerando que não houve estruturas imprescindíveis da DPMG, não haverá custo de adaptação que requeira amortização.

04**LAYOUT PROPOSTO**

Não será necessária elaboração de layout, pois são vagas padronizadas de 10m² cobertas

05**AValiação DE MERCADO DO BEM****Objetivo:**

Este item tem a finalidade de se fazer uma avaliação do valor de locação do imóvel escolhido pela DPMG em relação aos valores de mercado para a cidade de Juiz de Fora–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 14/02/2025 e 14/03/2025)

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum (m)	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m2
Sem código	Park Stop	Rua Espírito Santo, 1000 - Centro	550	Vaga Coberta	10,00	400,00	40,00
Sem código	Estacionamento	Rua Braz Bernardino, 123 - Centro	600	Vaga Coberta	10,00	400,00	40,00
Sem código	E-park estacionamento	Rua Santo Antônio, sem número – Centro	350	Vaga Descoberta	10,00	350,00	35,00
Sem código	Estacionamento	Rua Santo Antônio, 1000 - Centro	300	Vaga Coberta	10,00	400,00	40,00
Sem código	Quality Park	Rua Santo Antônio, 1000 - Centro	150	Vaga Descoberta	10,00	450,00	45,00

Nota 1: As vagas do Estacionamento Park stop são o objeto deste relatório.

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

Fontes: Apuradas in loco em 14/02/2025

Análise da Tabela 01:

Foi observado que o valor dos imóveis até 1000 metros de distância do fórum têm um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- Média Aritmética = (R\$200,00 /5) = R\$ 40,00/m²
- Limite superior = R\$ 40,00m² x 1,25 = R\$ 50,00/m²
- Limite inferior = R\$ 40,00x0,80= R\$ 32,00/m²

Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$40,00m² para imóveis desta tipologia nessa região da cidade de Juiz de Fora, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$40,00/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\$ 800,00 (oitocentos reais)
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 800,00 (oitocentos reais) ou R\$ 40,00/m ² ; IPTU: incluso no aluguel Condomínio: incluso no aluguel
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:	12 MESES, reajustado anualmente e podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:	Disponível para ocupação após assinatura do contrato.
07	JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)

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

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

Segue nossa análise relativos aos critérios objetivos:

06.01 - Segurança:

Trata-se de estacionamento coberto protegido por sistemas de segurança e controle de acesso, sendo a opção mais segura entre vários vistoriados.

06.02 - Acessibilidade:

O imóvel já contempla o acesso atendendo as exigências da Norma NBR 9050, quanto a acessibilidade, como instalação de rampa de acesso e instalações sanitárias para portadores de necessidade especiais, assim como dimensões dos corredores internos.

06.03 - Dimensões do imóvel:

Pelas suas características arquitetônicas, o imóvel se destaca pelas dimensões que permitirão o atendimento da atividade plena das viaturas da DPMG.

06.04 - Padronização dos ambientes:

A vaga é padronizada e com áreas de manobra adequadas a necessidade de nossas viaturas

06.05 – Localização do imóvel:

O imóvel em questão se encontrar em próximo ao Fórum de Juiz de Fora, bem como a sede atual da comarca, a uma distância de 300m. Por conta desta distância, qualquer deslocamento de funcionários e defensores, poderia ser feito a pé. Além disto, o local é de fácil acesso, pois está na área central da cidade e com disponibilidade de transporte público.

06.06 – Informações complementares:

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

- O imóvel fica próximo ao fórum da comarca e da sede atual da comarca de Juiz de Fora , o que traria economia e agilidade no acesso à DPMG;
- O imóvel está pronto para ocupação imediata e conta com excelente infraestrutura, conta com sistemas de segurança e controle de acesso; e
- O valor proposto pelo proprietário ficou dentro do valor de mercado apurado durante a prospecção.

CONCLUSÃO: O imóvel escolhido é a melhor opção para atender as demandas da DPMG, considerando a análise técnica apresentada acima. Observa-se que o imóvel é a escolha mais vantajosa pois está pronto para ocupação imediata, conta com sistemas de segurança, possui acessibilidade, e de acordo com nossa pesquisa, atende às necessidades da Defensoria, além de estar próximo á sede da comarca e do Fórum.

A locação traria vantagens para a administração pública, pois seria a mais conveniente, assim como traria economicidade e eficiência na sua ocupação. E por fim, traria resultados pretendidos, nos termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela DPMG.

Responsável pelo Laudo: Rodrigo Cesar Brogna – Arquiteto – Masp 56835-5

Belo Horizonte, 14 de março de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Cesar Brogna, Arquiteto**, em 14/03/2025, às 16:27, 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 **0499860** e o código CRC **CC9934CE**.

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.002940/2025-86

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

UNIDADE DPMG JUIZ DE FORA

SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Trata-se do processo SEI referente à locação de espaço para estacionamento e guarda dos 02 (dois) veículos oficiais da DPMG na unidade de **Juiz de Fora**.

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 (0460736), o arquiteto Sr. Rodrigo César Brogna (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 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. 0467007, 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**.

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 **Juiz de Fora**.

Belo Horizonte/MG, 18 de março de 2025.

Karina Rodrigues Maldonado
Subdefensora Pública-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Karina Rodrigues Maldonado, Subdefensora Pública-Geral**, em 18/03/2025, às 16:22, 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 **0505244** e o código CRC **8D2C7F3D**.

9990000001.002940/2025-86

0505244v3



MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS - DETALHADO

Número do mapa: 1441003 000099/2025

Pedido de material e serviço: 1441003 000059/2025

Data de criação: 01/04/2025

Situação: Assinado

Responsável: TABATA RODRIGUES DE SOUZA

Objetivo:
Instruir o Processo de compras

Itens do mapa

Nº	Código do item	Desc. do item de material	Unid. de aquisição	Quantitativo orçado	Valor mínimo (R\$)	Valor máximo (R\$)	Orçamento estimado unitário(R\$)	Orçamento estimado total (R\$)	Metodologia definida
1	000004065	LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -	1,00 MES	1,0000	9.600,0000	9.600,0000	9.600,0000	9.600,00	Média
							Total orçado:	9.600,00	

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\$ 9.600,0000

Média: R\$ 9.600,0000

Mediana: R\$ 9.600,0000

Preços que compõem o orçamento estimado

Origem do preço	Nº documento de referência	Processo de compra / item	Qtde.	Data de homologação / Data de referência	Marca / Modelo	Procedimento de contratação	Fornecedor	Preço unitário homologado / consultado (R\$)	Preço unitário reajustado (R\$)
Inserção manual /	1	-	1,0000	13/03/2025	-	-	03.922.282/0001-72 - Jamaica	9.600,0000	9.600,0000

Origem do preço	Nº documento de referência	Processo de compra / item	Qtde.	Data de homologação / Data de referência	Marca / Modelo	Procedimento de contratação	Fornecedor	Preço unitário homologado / consultado (R\$)	Preço unitário reajustado (R\$)
Consulta direta com fornecedores (inciso IV)	1		1,0000	13/03/2025	-		Veículos Ltda	9.600,0000	9.600,0000

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: TABATA RODRIGUES DE SOUZA

Masp: M7000880

CPF: xxx.745.276-xx

Emissor do certificado:

Portal de Compras - MG / Assinatura eletrônica

Data da assinatura: 01/04/2025 10:00:49

Código de Autenticidade:
Código verificador: 230000104706853750182025

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.002940/2025-86

Parecer nº 041/2025

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

Inexigibilidade – Locação de garagem para Defensoria Pública na Comarca de Juiz de Fora/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação imóvel situado na Rua Espírito Santo, nº. 1000, Centro – Juiz de Fora/MG - CEP: 36010-041, cujas condições e características constam do laudo (Anexo I), compreendendo espaço para estacionamento e guarda dos 02 (dois) veículos oficiais da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Juiz de Fora/MG.

1.2. O procedimento está instruído com os seguintes 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 (0505244).

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 - FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

2.1. A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão

de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

2.2. Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade

2.3. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

2.4. De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

2.5. Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da agente responsável.

III – FUNDAMENTAÇÃO

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que seja possível 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.

3.4. 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. Sobre o tema, esclarece o Professor Ronny Charles:

A hipótese de contratação direta se justifica porque, nas aquisições e locações de imóveis, há diversos fatores objetivos e institucionalmente subjetivos que impactam na definição do imóvel. Avaliar isso, em um procedimento objetivo como licitação, provavelmente levaria a escolhas insuficientes ou soluções inseguras. ^[1]

3.5. 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

3.5.1. 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.

3.6. O procedimento foi iniciado por provocação da Coordenadora Regional, Defensora Pública Rachel Tolomelli Campos (0489280), sendo determinado pelo Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral, Dr. Guilherme Andrade Carneiro Deckers,

providências sobre o pedido efetuado (0493537).

3.7. Deixou-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.

3.8. Destaque-se a necessidade de comprovação nos autos da inexistência de imóveis da Administração Pública disponíveis para essa finalidade no Município de Juiz de Fora/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa.

3.9.. Observa-se que foi acostado ao processo o relatório técnico de vistoria em imóvel procedido pela da S.R.L.I. do espaço no imóvel que se pretende alugar (Relatório de vistoria em imóvel de vistoria para locação de imóvel (0499860)) e ainda, os esclarecimentos constantes no Memorando 9 (0527378) onde o Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura certifica que as vagas alugadas eram as únicas disponíveis para locação.

3.9.1. O citado documento trouxe a análise de viabilidade, 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, apresentando os requisitos para a pretendida locação por Inexigibilidade de licitação.

3.10. A Subdefensora Pública - Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0512949).

3.11. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0499860) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (0505244).

3.12. 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 (0501187 e 0514659).

3.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (0517462) Assim, em que pese as referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial, como no presente caso, à Lei de Locações (Lei nº 8.245/91), a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a revogação parcial das normas que tendem a valorizar a iniciativa privada em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

3.13.1. 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.

3.13.2. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

3.13.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo de vigência e o reajuste.

3.13.4. As **cláusulas quinta, sexta e sétima** dispuseram sobre a forma de pagamento e a dotação orçamentária, as obrigações das partes contratantes, **devendo os itens da responsabilidade do locador serem renumerados para 6.2;**

3.13.5. A partir da **Cláusula Sétima** se verifica um erro material na numeração das Cláusulas, devendo assim, a Cláusula Oitava que trata sobre as penalidades, ser renumerada para Cláusula Sétima.

3.13.6. A **Cláusula Oitava** (equivocadamente nomeada como Cláusula Nona) trata das hipóteses de alteração, e a **Cláusula Nona** (nomeada erroneamente de Cláusula Décima) afirma os casos de rescisão.

3.13.7. A **Cláusula Décima** indica os casos de alienação do imóvel e a Cláusula Décima Primeira determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Juiz de Fora/MG.

3.13.6. As **cláusulas décima segunda terceira, décima quarta, décima quinta e décima sexta**, determinam sobre a devolução do imóvel, da proteção e informação de dados – LGPD, obrigação de publicação e do registro, a eleição de foro e as disposições gerais e finais.

3.13.7. Consta como anexo I do contrato o Laudo de Vistoria e como anexo II a Proposta Comercial para Locação de Imóvel.

III – CONCLUSÃO

4.1. 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 Juiz de Fora/MG.

4.2. Atesto a legalidade da minuta do contrato (0517462) **ressaltando a necessidade de correção das cláusulas em função da existência de erro material a partir da Cláusula Sexta.**

4.2.1. **Destaco ainda a necessidade de cumprimento da exigência constante no item 3.8. deste parecer, requisito exigido legalmente para viabilidade da locação por inexigibilidade.**

4.3. **Por fim, deverá ser elaborada a minuta de autorização para locação do imóvel através de contratação direta por inexigibilidade que será objeto de apreciação desta Assessoria no momento da chancela do documento.**

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 09 de abril de 2025

Priscila Newley Kopke

[1] TORRES, Ronny Charles Lopes de, Lei de Licitações Públicas Comentadas, 15ª edição, Editora Juspodivm, São Paulo, 2024, p. 464.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke**, Assessora Jurídica, em 09/04/2025, às 23:16, 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 **0529148** e o código CRC **995A9BC7**.