

REQUERIMENTO

Ao Senhor

Robson Pinho da Matta

Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura

Assunto: Abertura de Unidades da DPMG para Janeiro/2025

Cumprimentando-o, informo que a Defensoria Pública-Geral definiu quais Unidades irá inaugurar em **Janeiro de 2025**, logo após o recesso forense.

As Unidades e o número de defensores/as que serão lotados/as em cada uma delas são:

Manhuaçu: 05 (cinco) defensores/as

Nova Serrana: 04 (quatro) defensores/as

Paracatu: 04 (quatro) defensores/as

Salinas: 02 (dois/duas) defensores/as

Araçuaí: 02 (dois/duas) defensores/as

João Pinheiro: 02 (dois/duas) defensores/as

Desta forma, precisamos contabilizar, conforme o Projeto Estratégico n. 03 (**PE 03**) que:

Unidades com até 03 (três) defensores/as possuem **01 (um/a)** auxiliar administrativo.

Unidades com 04 (quatro) a 06 (seis) defensores/as possuem **02 (dois)** auxiliares administrativos.

Cada defensor/a contará com **02 (dois/duas)** estagiários/as, sendo um/a de graduação e um/a de pós.

Observações:

Como iremos atuar na área de família em todas as Unidades, pelo PE 03, devemos prever uma sala com mesa redonda para a realização de conciliações e mediações.

Como são Unidades novas, em que não temos a dimensão do volume de trabalho e eventual necessidade de mais estagiários, destaco a importância de pensarmos em **espaço extra**.

Contudo, ressalto, também, que tais Unidades **não terão outros defensores**, por ora, pois já estão sendo criadas com a capacidade máxima de defensores. Salvo o aumento no número de juízes, em tese, não haverá aumento no número de defensores.

Tais Unidades também **não terão assessores**, por enquanto, mas, receberão tal importante auxílio futuramente, sim (provavelmente em 2026), até lá terão estagiários a mais para contornar a situação, possivelmente.

Todas Unidades, a princípio, terão **imóvel locado**. Em não havendo opção viável de acordo com a **Res. DPG n. 2473/2024 (locações)**, iremos estudar a possibilidade de sediar a DPMG dentro dos fóruns (se as instalações corresponderem à nossa demanda).

Se ficarmos em imóvel locado em todas as Unidades, precisaremos contar com **01 (um/a)** auxiliar de limpeza para cada comarca.

Assim sendo, peço a gentileza à **SRLI** de dar andamento aos processos administrativos de locação iniciados pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, atribuindo a cada um deles a Unidade respectiva (**Manhuaçu, Nova Serrana, Paracatu, Salinas, Araçuaí e João Pinheiro**).

À **SRLI**, **DTSGI** e **DSAR** peço que empreendam os esforços necessários para que, e **Janeiro/2025**, todas as Unidades acima estejam em condições de receber os/as colegas e suas equipes já que temos o prazo de **07 (sete) meses** para tanto.

Belo Horizonte, 05 de junho de 2024.

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



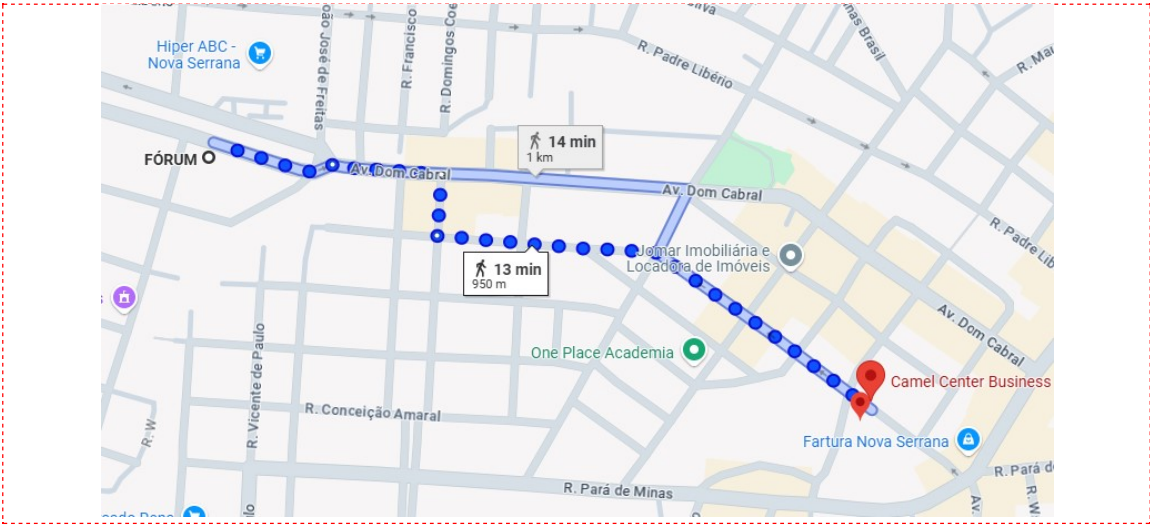
Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers**, **Defensor Público-Auxiliar**, em 05/06/2024, às 17:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0274785** e o código CRC **F83E28CA**.

RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

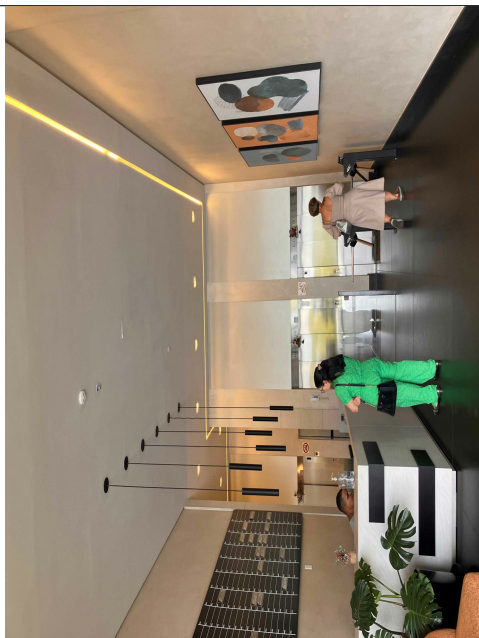
RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Nova Serrana – MG
Endereço:	Rua Cornélio Benfica, Nº 63 - 3º andar - Jardim do Lago - Nova Serrana/MG
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para instalação de nova Unidade da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Nova serrana (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:	
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Andar corrido
	O 3º pavimento desta edificação de 17 andares apresenta uma área total de 428,38m², planejada originalmente para 10 salas independentes (números 301 a 310), cada uma com 42,838m², mas sem as divisões internas executadas até o momento. Isso permite flexibilidade para adaptações conforme as necessidades de uso. O imóvel destaca-se pela robustez da construção, com pilares e vigas estruturais que garantem solidez e durabilidade. A fachada moderna, revestida com pele de vidro na parte frontal e posterior, confere um visual contemporâneo e elegante, enquanto as laterais, em alvenaria rebocada e pintada, complementam o design. As janelas tipo maxim-ar, feitas de vidro temperado, proporcionam excelente iluminação natural, tornando o ambiente funcional e agradável. O piso será revestido com porcelanato, um material durável, o teto conta com rebaixamento em placa de gesso acartonado. O andar contará com 4 banheiros para uso comum e 1 totalmente adaptado a NBR 9050, que trata da acessibilidade. Além disso, o prédio é equipado com três elevadores, facilitando o acesso, proporcionando a acessibilidade necessária, e possui câmeras, que contribuem para a segurança dos ocupantes e visitantes. O edifício destaca-se pelo acabamento de alto padrão. O hall dos elevadores é revestido com materiais nobres, como porcelanato e a iluminação é projetada de forma a garantir ainda mais elegância a edificação. Essa combinação de características sugere que o andar é adequado tanto para uso comercial quanto para escritórios, oferecendo conforto e segurança.
Área do Imóvel	428,38m ²
Pressupostos e ressalvas: O imóvel identificado durante a pesquisa de imóveis na cidade de Nova Serrana 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 por ser uma construção nova, e a ausência de repartições pré-existentes possibilita que o espaço seja completamente adaptado e otimizado de acordo com o layout ideal, promovendo uma utilização eficiente e personalizada, de acordo com as atividades desempenhadas pela DPMG. 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. Há a necessidade de implantar copa e DML(depósito de material de limpeza), 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 Nova Serrana, configurando-se como a melhor opção disponível para a DPMG.	

Distância do fórum	950 m
Mapa – distância do Fórum atual	

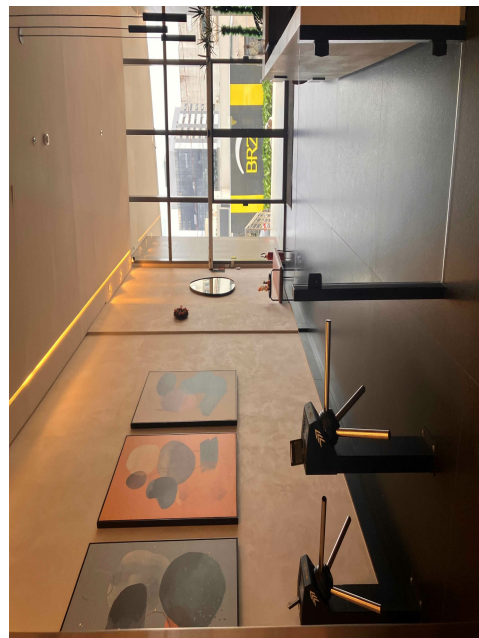
02

FOTOS

	
Vista Fachada Frontal	Vista Fachada Posterior



Vista Hall de Entrada



Vista Hall de Entrada



Vista Banheiro



Vista Banheiro



Vista Interna



Vista Interna

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 perfeito estado de conservação, é novo, primeira locação. Os materiais empregados no acabamento do prédio são de ótima qualidade, como pisos, revestimentos, bancadas e ferragens, o que confere maior longevidade ao edifício. 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 estruturações:

- Entregar o imóvel acabado: piso e pintura geral, teto na cor branco neve e paredes branco gelo;
- Entregar o imóvel com 2 medidores de energia ligados, executar circuitos de tomadas e iluminação e pontos de iluminação no forro (sem luminárias);
- Executar um banheiro conforme norma de acessibilidade - NBR9050 (conforme layout);
- Executar algumas demolições de paredes (conforme layout);
- Executar 4 banheiros de uso geral (conforme layout);
- Executar fechamento em drywall (criar um hall em frente aos elevadores), com instalação de porta de correr em vidro temperado e uma porta de abrir pintada na cor branco;
- Implantar copa (instalar bancada em granito com bojo em inox) e DML (instalar tanque em louça), (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):

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 estruturações:

- Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro (conforme layout);

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 estruturações necessárias para atender às suas demandas:

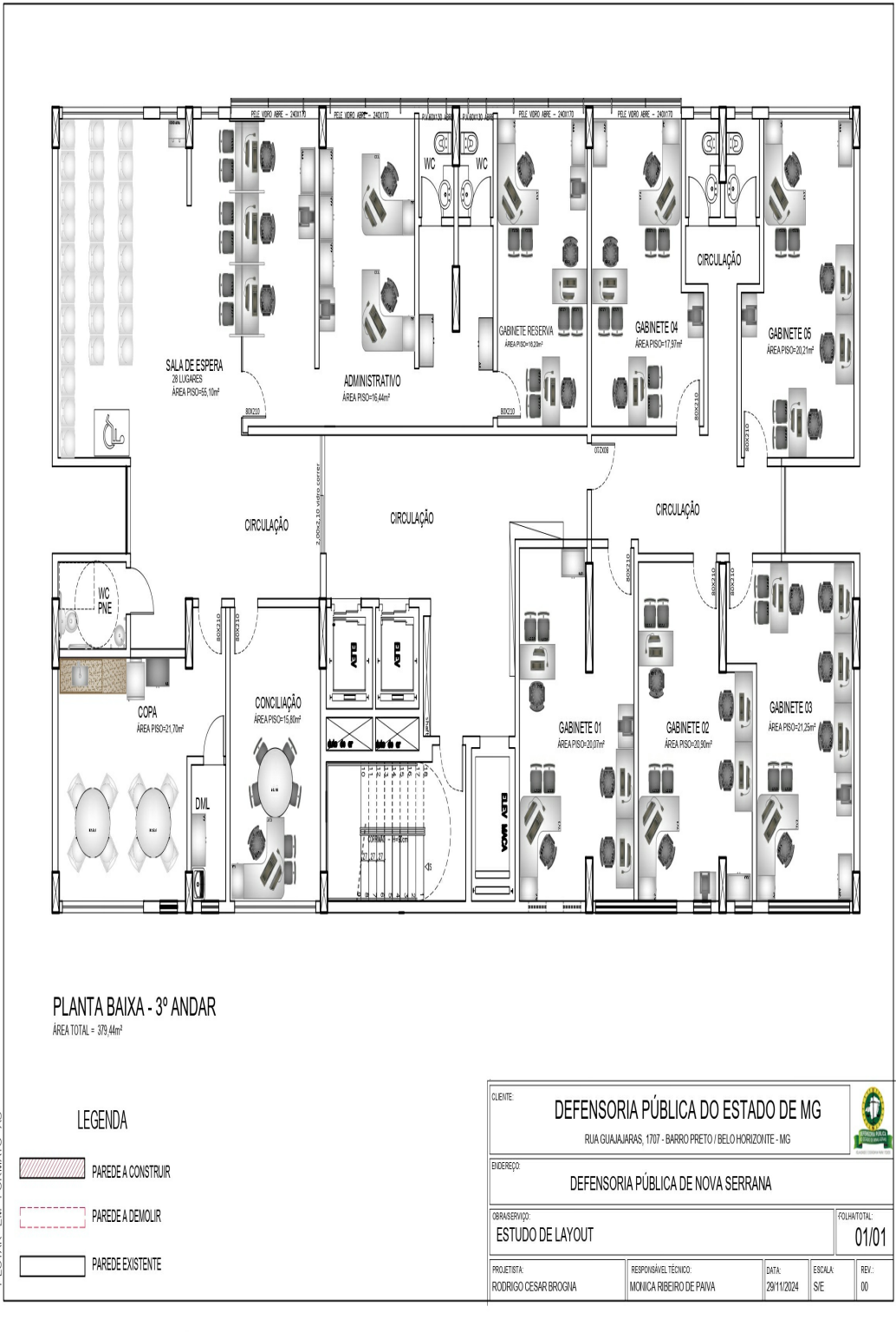
- Fornecer e instalar mobiliários e computadores (conforme layout);
- Executar divisão do imóvel (salas) em divisórias, altura até o teto (conforme layout);
- Executar pontos elétricos e de rede, a fim de atender ao layout;
- Fornecer e instalar aparelhos de ar-condicionado;
- Fornecer e instalar persianas.

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

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 Nova Serrana – 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 18 /11/2024 e 29/11/2024)							
Código	Fonte	Endereço	Distância do Fórum (km)	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m2
6290	Jomar Imobiliária	Av. José João Rodrigues	700m	Loja	454,00	6.500,00	14,32
6409	Jomar Imobiliária	Av. Coronel Pacifico Pinto, 421	850m	Loja	650,00	12.000,00	18,46
LO0255	Lucian Imóveis	Av. Dom Cabral, 190 - Jardim do Lago	1100m	Loja	350,00	12.000,00	34,29
LO0303	Lucian Imóveis	Av. Coronel Pinto da Fonseca, 381	1400m	Loja	600,00	10.000,00	16,67
514	GPJ Imobiliária	Rua Valter Ferreira do Amaral, 92	550m	Andar Corrido	256,09	6.600,00	25,77
1570	Teles Imobiliária	Rua Silvio Corrêa de Lacerda, 1.819 Park Dona Gumercinda Martins	1300m	Loja	340,00	6.500,00	19,12
1574	Teles Imobiliária	Av. Dom Cabral, 209 Lj 06 - Jardim do Lago	8000m	Loja	210,00	10.000,00	47,62
LO0401	Lucian Imóveis	Rua Cornélio Benfica, 63 - Jardim do Lago	950m	Andar corrido	428,38	12.500,00	29,18

Nota 1: O imóvel Código LO0401 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:

- Lucian imóveis - telefone: (37) 3226-1251
- Jomar imobiliária: (37) 3226-2132
- GPJ imobiliária - telefone: (37) 3225-5600
- Teles imobiliária: (37) 3226-4859

Análise da Tabela 01:

Foi observado que o valor dos imóveis até 1400 m de distância do fórum têm um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- **Média Aritmética** = (R\$ 201,88/8) = **R\$ 25,68/m²**
- Limite superior = R\$ 25,23m2 x 1,35 = R\$ 34,66m
- Limite inferior = R\$ 25,18 x 0,80= R\$ 20,54/m²

Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 25,68/m² para imóveis nessa região da cidade de Nova Serrana, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 29,18/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\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais)
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) ou R\$ 29,18/m²; IPTU e Seguro incêndio: Por conta do proprietário Condomínio: Não informado

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:	60 MESES, reajustado anualmente e podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:	40 (quarenta) 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 Nova Serrana 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 está equipado com câmeras de segurança e portaria 24h, 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 atende plenamente às exigências da NBR 9050, norma técnica que regula a acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. O espaço conta com uma instalação sanitária adaptada, garantindo que as pessoas com necessidades especiais possam utilizá-las com conforto e segurança.

Além disso, o imóvel se destaca por dispor de **três elevadores**, 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:

O imóvel se destaca pelas suas características arquitetônicas, especialmente por suas dimensões. Com as adequações necessárias propostas pela DPMG e que serão executadas pelo proprietário, o espaço contará com uma generosa área de espera, salas de atendimento, conciliação, gabinete de reserva, além de espaços para estagiários, assessores, e uma excelente copa, proporcionando o suporte necessário para a plena realização das atividades da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPMG).

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com as características arquitetônicas ímpares do imóvel, o layout proposto incluíra mobiliários 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:

O imóvel em questão está localizado próximo ao novo fórum de Nova Serrana. Além disso, o local oferece fácil acesso aos assistidos, estando em uma região próxima à área central da cidade e bem 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 um bom fluxo de pessoas, contando com salas amplas e total acessibilidade.
- Sua área permitirá a implantação do Centro de Conciliação e Mediação, um recurso fundamental para evitar a judicialização de diversos processos.
- O proprietário se comprometeu a realizar as adaptações imprescindíveis propostas pela DPMG, o que resultará em uma melhoria significativa tanto no atendimento dos assistidos quanto no trabalho dos defensores.
- O valor proposto pelo proprietário está de acordo com o valor de mercado apurado durante a prospecção, considerando que estão incluídos o IPTU e todas as reformas essenciais para a ocupação.

CONCLUSÃO:

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

A locação deste imóvel proporcionará diversas 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. Assim, este imóvel se apresenta como a solução ideal para atender às exigências da instituição com segurança, funcionalidade e viabilidade econômica.

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

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 05 de setembro de 2024.

MÔNICA RIBEIRO DE PAIVA

ENGENHEIRA



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 27/12/2024, às 15:14, 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 **0324042** e o código CRC **6D049023**.

Rua Bernardo Guimarães, n. 2731 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30140-085 - Belo Horizonte - MG - www.defensoria.mg.def.br
2º andar

DESPACHO

Ao Senhor
Henrique Castro Boaventura
Diretor de Compras e Contratos

Considerando a Decisão ID 0442415 da Subdefensora Pública-Geral, solicito providências para a continuidade do procedimento com vistas à contratação da locação do imóvel.

Belo Horizonte, 09 de janeiro de 2025.

Emerson Varela Delgado
Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Varela Delgado**, Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura, em 09/01/2025, às 17:58, 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 **0444553** e o código CRC **345B3CBB**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.005824/2024-38

Parecer nº 005/2025.

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

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Nova Serrana/MG - Aprovado com ressalva.

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 Cornélio Benfica, Nº 63 - 3º andar - Jardim do Lago - Nova Serrana/MG.

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

Nº SEI	Documento	Data	Unidade
0274785	Requerimento	05/06/2024	DPG/APIDPG
0276583	Despacho	07/06/2024	SRLI
0279669	Despacho	13/06/2024	SRLI/DTSGI
0283330	Memorando 241	20/06/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0285274	Despacho	24/06/2024	DPG/APIDPG
0324042	Relatório de vistoria em imóvel	22/08/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435693	Proposta Comercial	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435698	Documentação do Imóvel	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435699	Documentação do Locador	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435700	Documentação Imobiliária	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435728	Consulta Disponibilidade no Portal de Imóveis	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435731	Resposta À consulta de Disponibilidade de Imóveis	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0435733	Memorando 314	27/12/2024	SRLI/DTSGI/CIM
0442415	Decisão	07/01/2025	DPG/APIDPG
0444553	Despacho	09/01/2025	SRLI
0446707	Memorando 4	13/01/2025	SRLI/DCC
0447182	Documentação atualizada locador	13/01/2025	SRLI/DCC/SCF
0447222	Documentação atualizada imobiliária	13/01/2025	SRLI/DCC/SCF
0447617	Minuta	13/01/2025	SRLI/DCC/SCF

0447620	Memorando 216	13/01/2025	SRLI/DCC/SCF
0449715	Memorando 6	15/01/2025	ASSJUR
0452726	Memorando 7	20/01/2025	PPDP-LGPD
0454214	Solicitação de Dotação Orçamentária e Financeira	22/01/2025	SRLI/DCC/SCF
0454400	Declaração de disponibilidade orçamentária	22/01/2025	SPGF/DPOMA
0457501	Documentação Registro do imóvel	24/01/2025	SRLI/DCC/SC
0457503	Memorando 44	24/01/2025	SRLI/DCC/SC
0460280	Memorando 13	29/01/2025	ASSJUR
0460349	Minuta	29/01/2025	SRLI/DCC/SCF
0460350	Memorando 348	29/01/2025	SRLI/DCC/SCF

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 (0442415).

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 imóvel 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, 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. Especificamente no caso de locação de imóveis pelo Poder Pública, A Lei nº 14.133/2021 disciplinou a seleção por meio de processo de licitação como regra (art. 51) e a inexigibilidade de licitação nos casos em que há comprovada singularidade do bem (art. 74, V). 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 do Demandante, Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral, Dr. Guilherme Andrade Carneiro Deckers Milton, mediante a edição de Requerimento 0274785, esclarecendo que a cidade de Nova Serrana/MG é uma das cidades onde será inaugurada uma unidade no ano de 2025 por definição da Defensoria Pública – Geral.

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 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 Nova Serrana/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta

Disponibilidade no Portal de Imóveis (0435728) e Resposta À consulta de Disponibilidade de Imóveis (0435731)).

3.9.. Observa-se que foi acostado ao processo o relatório técnico de vistoria em imóvel procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0324042).

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, indicando a sua singularidade e apresentando os requisitos para a pretendida locação por Inexigibilidade de licitação.

3.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0442415) e demais documentos foi procedida pela Subdefensora Pública – Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0245136).

3.11. 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 (0435698 e 0447222) e do locador e da imobiliária (0435699, 0435700, 0447182 e 0447222).

3.12. A Subdefensora Pública - Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0460349).

3.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato ((Minuta (0425745)), 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. **Recomenda-se neste ponto a alteração do item 1.4. passando a constar constar: “1.4. O referido imóvel encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Serrana/MG, sob as matrículas de nº: 109.378 a 109.387, do Livro nº 124. “**

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

3.13.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, o pagamento e a dotação orçamentária, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

3.13.5. 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 Nova Serrana/MG.

3.13.6. 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 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 Nova Serrana/MG **desde que realizada a alteração recomendada, sem necessidade de retorno do documento para conferência.**

4.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0460349).

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 29 de janeiro de 2025.

Priscila Newley Kopke
Assessora Jurídica – MASP 7.000.477-5

[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 29/01/2025, às 10:46, 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 **0460417** e o código CRC **CC83D930**.

ATO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 1441003 000004/2025

Considerando as informações das unidades técnicas e os documentos instrutórios que compõem este expediente, especialmente a Proposta Comercial (doc. 0435693), a Decisão SUBDPG (doc. 0442415), a existência disponibilidade orçamentária à conta da dotação nº 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 (doc. 0454400), e o parecer da Assessoria Jurídica (doc. 0460417), que evidenciam o preenchimento dos requisitos legais pertinentes, autorizo o presente procedimento para locação do imóvel situado na Rua Cornélio Benfica, nº 63 – 3º andar, Bairro Jardim do Lago, Nova Serrana/MG, CEP: 35522-024, a ser celebrado com RONEY PEDRO SOARES DA SILVA, neste ato representado pela IMOBILIÁRIA LUCIAN LTDA representada por sua sócia SIMONE SALDANHA FREITAS FERREIRA, pelo período de 60 (sessenta) meses, no valor total estimado de R\$ 750.000,00 (setecentos e quinhentos 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 29/01/2025, às 11:25, 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 29/01/2025, às 11:52, 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 **0460448** e o código CRC **BBA55D4A**.



 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 000004/2025, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, objetivando a locação de imóvel, situado na Rua Cornélio Benfica, nº 63 – 3º andar, Bairro Jardim do Lago, Nova Serrana/MG, CEP: 35522-024, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Vigência: 60 (sessenta) meses, a partir da publicação do extrato do contrato. Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 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.