

Índice

Apresentam-se, na sequência, os seguintes documentos da fase interna da licitação:

- 1) Solicitação de compras e serviços e justificativa;
- 2) Termo de Referência;
- 3) Pesquisa de preço;
- 4) Declaração de existência de dotação orçamentária;
- 5) Parecer Jurídico;
- 6) Decisão de mérito pela dispensa;
- 7) Ato de dispensa

1) Solicitação de compras e serviços e justificativa

DESPACHO

Autue-se.

Trata-se de e-mail eletrônico enviado pelo Coordenador Geral de Administração comunicando que o Defensor Público Geral teria solicitado a abertura de procedimento de locação de imóvel para a sede de Cornélio Procopio, uma vez que o local ocupado atualmente não atende as necessidades da instituição.

É o breve relatório.

Conforme apurado pela Defensoria Pública-Geral, necessário se faz a procura por novo imóvel para abrigar a sede da Defensoria Pública em Cornélio Procopio pela ausência de estrutura necessária no local atual.

Assim sendo, autorizo a abertura do processo de contratação de novo imóvel, o qual deverá ser capaz de abrigar a equipe de trabalho atualmente existente.

À CGA para instrução.

Curitiba, 06 de agosto de 2018.


NICHOLAS MOURA E SILVA
Coordenador de Planejamento



Remetente: "Mathias" <mathias.loch@defensoria.pr.def.br>
Para: "NICHOLAS MOURA E SILVA" <nicholas.silva@defensoria.pr.def.br>
Data: 31/07/2018 13:06 (04:22 horas atrás)
Assunto: Cornélio Procópio

Dr. Nicholas, boa tarde.

Durante as suas férias, em reunião, o Dr. Eduardo solicitou que fosse instaurado procedimento para locação de sede em Cornélio Procópio, tendo em vista que o atual local onde a Defensoria Pública está instalada se encontra em condições aquém das necessárias.

Dessa maneira, com base na Resolução DPG nº 173/2018, encaminho o presente emial para que seja dado início do procedimento.

Nesse mesmo sentido, importa instaurar um procedimento de contratação de frete para fazer a mudança.

Qualquer dúvida, fico à disposição.

2) Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel para a instalação da sede da Defensoria Pública em Cornélio Procópio.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS IMÓVEL A SER LOCADO

2.1 O imóvel a ser locado deverá apresentar as especificidades de área/espaço físico, conforme tabela a seguir:

ESTIMATIVA DE METRAGEM QUADRADA

AMBIENTE	QTD	M ²	ÁREA ÚTIL
GABINETE DE DEFENSOR PÚBLICO	2	12	24 m ²
SALA PARA EQUIPE DE APOIO DO GABINETE	2	20	40 m ²
SALA DE ESPERA	1	40	40 m ²
SALA DE ATENDIMENTO	1	40	40 m ²
COPA	1	15	15 m ²
ALMOXARIFADO	1	10	10 m ²
PROTOCOLO E ARQUIVO	1	10	10 m ²
BANHEIRO	4	4	16 m ²
ÁREA DE SERVIÇO	1	4	4 m ²
SALA DE REUNIÃO	1	20	20 m ²
VESTIÁRIO	2	8	16 m ²
CIRCULAÇÃO	1	80	80 m ²
GARAGEM COBERTA	1	70	70 m ²
ÁREA ÚTIL TOTAL APROXIMADA			385 m²

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.2.1 O imóvel a ser locado deverá estar, prioritariamente, a uma distância máxima de 2,5 km do fórum do Município.

2.2.2 O imóvel a ser locado deverá apresentar estrutura e condições que possibilitem sua célere ocupação.

2.2.3 O imóvel a ser locado deverá apresentar estrutura compatível com as seguintes condições:

2.2.4 ITENS OBRIGATÓRIOS

2.2.4.1 Aparelhos de ar condicionado instalados.



- 2.2.4.2 Ao menos 02 banheiros adaptados para PCD para o público externo (masculino e feminino) conforme especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- 2.2.4.3 Ao menos 02 banheiros adaptados para PCD para o público interno (masculino e feminino) conforme especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- 2.2.4.4 Calhas circundando todo o telhado.
- 2.2.4.5 Entrada de energia com capacidade para sustentar todos os equipamentos.
- 2.2.4.6 Extintores de incêndio.
- 2.2.4.7 Louças e acessórios de banheiros, inclusive espelhos e assento sanitário.
- 2.2.4.8 Dispensadores de papel higiênico (rolinho), toalha de papel e sabonete líquido em todos os banheiros.
- 2.2.4.9 Dispensadores de álcool em gel próximo as entradas/saídas do imóvel.
- 2.2.4.10 Luminárias.
- 2.2.4.11 Luminárias e placas de sinalização de emergência.
- 2.2.4.12 Rampas adaptadas ou plataforma de elevação/elevador.
- 2.2.4.13 Tubulação para passagem de rede lógica entre a rua e o quadro interno.
- 2.2.4.14 Pia para cozinha.
- 2.2.4.15 Armários de cozinha e copa.
- 2.2.4.16 Controle de garagem compatível ao número de vagas.
- 2.2.4.17 Cortinas.
- 2.2.4.18 Divisórias.
- 2.2.4.19 Espaço para copa.
- 2.2.4.20 Grades em portas e janelas (a depender do imóvel).
- 2.2.4.21 Portas com, ao menos, duas cópias das chaves.
- 2.2.4.22 Janelas com trava interna, dispositivo antifurto ou cadeado com, ao menos, duas cópias das chaves.

- 2.2.4.23 Instalação elétrica na copa compatível para utilização de fogão elétrico (tomada 20A; 220v).
- 2.2.4.24 Área de serviço.
- 2.2.4.25 Tanque e pequeno varal para panos.
- 2.2.4.26 Espaço para almoxarifado.
- 2.2.4.27 Espaço para monitoramento de câmeras.
- 2.2.4.28 Espaço para vestiário e guarda de objetos pessoais.
- 2.2.4.29 Marquise ou toldo na área frontal do imóvel e/ou nas passagens descobertas.
- 2.2.4.30 Planta baixa do imóvel em arquivo digital.
- 2.2.4.31 Adequação lógica e elétrica compatível com instalação de postos de trabalho, conforme subitem 2.2.6.
- 2.2.4.32 Seguir padrões de acessibilidade para PNE

OBSERVAÇÃO: Nas hipóteses em que as especificações acima não estiverem disponíveis de imediato no imóvel, o locador poderá apresentar proposta de adequação, sem ônus adicional, a ser concretizada no prazo máximo de 03 meses contados do início da vigência do contrato, desde que essas adequações não impossibilitem a efetiva ocupação do imóvel.

2.2.5 ITENS PREFERENCIAIS

- 2.2.5.1 Ao menos 01 assento sanitário instalado, por gênero, a cada 8 pessoas (público interno).
- 2.2.5.2 Bicicletário com ao menos 5 vagas.
- 2.2.5.3 Filtro de água instalado na tubulação do imóvel (ao menos um para público interno e um para público externo).
- 2.2.5.4 Forro acústico.
- 2.2.5.5 Gerador de energia para sustentação de 2 horas.
- 2.2.5.6 Insulfilm, se necessário.
- 2.2.5.7 Pintura nova, nas cores escolhidas pela Defensoria Pública.
- 2.2.5.8 Piso para alta circulação de pessoas.



- 2.2.5.9 Faixas antiderrapantes nos locais em escadas e demais locais necessários
- 2.2.5.10 Portão de garagem para alto fluxo.
- 2.2.5.11 Torneira de jardim com pressão de água da rua, para utilização de lavadora de alta pressão.
- 2.2.5.12 Área de circulação interna que possibilite delimitar os diversos setores/departamentos, conforme item 2.1.

2.2.6 REDE LÓGICA E ELÉTRICA

- 2.2.6.1 Fica o locador responsável pela adequação da estrutura lógica e elétrica do imóvel às necessidades da Defensoria Pública do Paraná, devendo esta estar dentro das seguintes especificações:
 - 2.2.6.1.1 Deverá existir eletrodutos antichama com no mínimo 50 mm de diâmetro e raio de curvatura de 25 cm, interligando a parte externa do imóvel, onde existirá a entrada de fibra ótica até o local onde será instalado o rack que concentrará os ativos de rede.
 - 2.2.6.1.2 Se existir um quadro de distribuição geral de telefonia no imóvel deverá existir cabeamento interligando este quadro até o local onde será instalado o rack.
 - 2.2.6.1.3 Caso não exista um quadro de distribuição geral de telefonia, deverá existir eletrodutos interligando a parte externa do imóvel, onde existirá a entrada da telefonia até o local onde será instalado o rack. Este requisito é necessário para possibilitar a concessionária de telefonia e de fibra ótica realizar a passagem de cabeamento.
 - 2.2.6.1.4 A estrutura elétrica do imóvel deverá contar com no mínimo 1 (um) disjuntor independente para alimentar os equipamentos do rack e outros disjuntores independentes para alimentar os demais computadores e impressoras que serão indicados em layout oportunamente. Cada disjuntor deverá atender a no máximo 5 (cinco) postos de trabalho ou impressoras.
 - 2.2.6.1.5 O rack e equipamentos internos serão fornecidos pela Defensoria Pública do Paraná, porém será necessário a conectorização de todo o cabeamento lógico a este rack. Posteriormente a conectorização também será necessário teste e identificação de todos os pontos lógicos.
 - 2.2.6.1.6 A localização do rack será definida pela Defensoria Pública do Paraná.
 - 2.2.6.1.7 Deverá haver 2 (duas) tomadas fixadas na parede no padrão NBR 14136 (ABNT) para conexão das régua de tomadas que estarão no rack.



- 2.2.6.1.8 A estrutura lógica e elétrica deverá seguir o leiaute definido pela Defensoria Pública do Paraná, estando disponíveis para cada posto de trabalho os seguintes itens:
- 4 (quatro) tomadas no padrão NBR 14136 (ABNT);
 - 2 (dois) pontos lógicos com conector RJ 45 fêmea Categoria 6, conforme.
- 2.2.6.1.9 Deverá haver identificação de todos os pontos lógicos, tanto dentro do rack, quanto no posto de trabalho. A identificação de patch panel no rack deverá seguir a nomenclatura alfabética. A identificação do ponto no posto de trabalho seguirá a seguinte nomenclatura: A01, A02, B01, B02, etc. Sendo que a letra indicará o patch panel e o número a porta.
- 2.2.6.1.10 Após a instalação deverá ser fornecido diagrama com a localização dos pontos lógicos, bem como sua identificação.
- 2.2.6.1.11 Deverá haver identificação no disjuntor seguindo a nomenclatura: CIRCUITO 1, CIRCUITO 2, etc. E deverá ser identificado as tomadas indicando a qual circuito elétrico ela pertence.
- 2.2.6.1.12 Todo o cabeamento lógico deverá ser na Categoria 6.
- 2.2.6.1.13 A rede elétrica deve ser submetida à vistoria e aprovação pelo corpo de bombeiros ou órgão competente do município.

2.3 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.3.1 Ficará a cargo do locador a responsabilidade pelos itens abaixo, atinentes ao imóvel locado, sem prejuízo das demais obrigações decorrentes da Lei 8245/91 e do contrato celebrado:

- 2.3.1.1 Limpeza semestral da caixa d'água ou quando necessário;
- 2.3.1.2 Limpeza bimestral das calhas, ralos e telhado e demais dutos de escoamento pluvial, caso houver, de acordo com a necessidade do imóvel e em casos eventuais. Os serviços deverão abranger em cada visita, no mínimo:
- Inspeção de vazamentos;
 - Inspeção de pontos de corrosão (fixadores, calhas e demais componentes metálicos);
 - Inspeção de estado das uniões, calhas e tubos de queda;
 - Inspeção de estado das telhas;
 - Inspeção de estado da estrutura de madeira, buscando por focos de cupins, apodrecimento, trincas, fissuras etc;
 - Execução de serviços de limpeza e desobstrução das calhas e ralos;



- g) Inspeção e substituição de parafusos, porcas, arruelas e rebites danificados;
- h) Teste d'água;
- i) Apresentação de relatório detalhado dos serviços realizados e exposição pormenorizada de reparos necessários.

2.3.1.3 Jardinagem e limpeza mensal do quintal, caso houver, conforme as características do imóvel. Os serviços de jardinagem deverão incluir as seguintes atividades mínimas:

- a) Controle de ervas daninhas, de pragas e doenças nas plantas, com uso de inseticidas e/ou herbicidas autorizados para área urbana e tecnicamente recomendados (controle fitossanitário de pragas e doenças);
- b) Remoção de ervas daninhas das áreas de calçamento (tipo paver);
- c) Aparar e limpeza da grama já existente;
- d) Preparo do solo para plantio (correção e adubação orgânica e/ou química), quando necessário;
- e) Limpeza geral e eventual substituição das mudas mortas ou decadentes por mudas novas de espécies apropriadas;
- f) Poda de arbustos e cercas vivas;
- g) Controle de formigas e cupins, saúvas e demais insetos nocivos, quando necessário;
- h) Aspiração de folhas e resíduos;
- i) Varrição de gramado e calçadas;
- j) Recorte da borda de canteiros e gramados;
- k) Escarificação e afofamento de canteiros;
- l) Adubação e aeração da área gramada. Quando necessário, realizar a cobertura com camada de terra preta e adubação nitrogenada com ureia;
- m) Recomposição de espaços sem plantas com espécies adequadas;
- n) Poda de árvores de médio e grande porte com pessoal especializado, sempre que necessário;
- o) Transporte e remoção dos resíduos produzidos e do lixo.

2.3.1.4 Seguro contra incêndio, vendavais e outros (no caso de interesse do proprietário).

2.3.1.5 Pagamento integral do IPTU, inclusive com taxa de coleta de lixo e iluminação pública. O pagamento deverá ser realizado em cota única, sempre que houver vantagem financeira à Defensoria Pública do Estado do Paraná.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1 O contrato de locação deverá ter vigência mínima de 60 (sessenta) meses, contados da sua publicação em diário oficial.

3.2 Na hipótese de o locador necessitar de prazo para entrega do imóvel nas condições contratadas, este prazo não poderá exceder 90 dias.



3.3 Durante o prazo de que trata o item anterior não será devido qualquer aluguel, passando a haver cobrança de aluguel a partir da data entrega efetiva do imóvel.

4. CONDIÇÕES BÁSICAS DE CONTRATAÇÃO

4.1 Pagamento e reajuste dos aluguéis:

4.1.1 Os pagamentos dos aluguéis ficarão condicionados à regularização do imóvel junto aos órgãos públicos mediante o cumprimento das determinações da polícia edilícia, expedição de “habite-se” e do auto de vistoria do corpo de bombeiros, possibilitando o desenvolvimento regular dos serviços públicos prestados pela LOCATÁRIA.

4.1.2 Os pagamentos dos aluguéis ficarão condicionados à apresentação mensal das certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, da certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT).

4.1.3 O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data que o LOCADOR apresentou a proposta mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base na média aritmética entre os seguintes índices: Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M da FGV, Índice de Preços ao Consumidor – IPC da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE / USP) e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA do IBGE, e, se qualquer deles for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

4.2 O IPTU, taxa de coleta de lixo e incêndio, correrão por conta do LOCADOR todas as demais eventuais taxas, impostos que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações.

4.3. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à estrutura integral do imóvel.

4.3.1 A necessidade de reparos será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos (se possível), descontando do aluguel, pela terça parte, até a solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 2% (dois por cento) sobre a mesma.

4.3.2 Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 48h.

4.3.3 Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos 4.3.1 e 4.3.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional dos dias de inutilização do imóvel.

4.3.4 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela LOCATÁRIA, removível e não indenizada pelo LOCADOR mediante compensação no valor do aluguel, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel e que seja devolvido de acordo com o estabelecido no contrato.



4.3.5 O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária, realizada pela LOCATÁRIA, que não possa ser removida sem causar danos ao imóvel deve ser indenizada pelo LOCADOR, independentemente de sua autorização; as benfeitorias úteis devem ser indenizadas, desde que com autorização do LOCADOR. Sendo o caso de indenização, esta poderá ser abatida dos aluguéis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes. Se já findo o contrato, tais benfeitorias deverão ser indenizadas à LOCATÁRIA pelo LOCADOR.

4.3.6 As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizada pelo LOCADOR, serão indenizadas. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR, poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

4.4 Caso não haja averbação da área total construída do imóvel na respectiva matrícula, essa obrigação deverá ser cumprida no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento. Superado o referido prazo sem a averbação, o aluguel poderá ser retido pela LOCATÁRIA até o cumprimento da obrigação pelo LOCADOR.

4.5 Obrigação do LOCADOR: Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

4.6 O contrato poderá ser rescindido, sem qualquer direito a indenização, por proposta da autoridade competente e mediante aviso-prévio de 30 (trinta) dias, se a Defensoria Pública do Estado do Paraná não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista no contrato.

4.6.1 Será rescindido o contrato, independentemente de comunicação prévia, multa ou indenização por ambas as partes, ficando assegurados à LOCATÁRIA os direitos legalmente previstos, nos seguintes casos:

- I – Ocorrência de incêndio, eventos derivados de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados, ou, ainda, fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
- II – Desapropriação do imóvel, ressalvadas as partes de seus interesses apenas junto ao ente expropriante.

Curitiba, 02 de setembro de 2019.

3) Pesquisa de preço

Município: Santa Comedida - Pernambuco		Distância do Item		Métricas - mil		Valor Mensal		Valor Anual	
Item	Endereço	1,0 KM	2,0 KM	1,0 KM	2,0 KM	R\$	R\$	R\$	R\$
Itens de Referência	Associação de Cadeia de Fios (A.C.F.) - Rua S. Antônio de Socorro, 183, Sala 11, 13050-000, Santa Comedida, PE	21,8 KM	21,8 KM	4,07	4,07	185	1.000,00	8.275	8.275
	17 Companhia de Engenharia de Saneamento S.A. - R. Santos Dumont, 615, 51000-000, Recife, PE	200m		256,80		185	5.000,00	25.312	
Itens para Lances	Objeto: Saneamento - R. Santos Dumont, 615, 51000-000, Recife, PE			291		185	7.000,00	25.773	185
	Edição: Curado - R. Santos Dumont, 615, 51000-000, Recife, PE			400		185	7.000,00	17.200	22.86

Carilha: 23 de outubro de 2019.


 Engenheiro - Departamento de Compras e Aplicações
 Jefferson de Aguiar
 Administrador - Departamento de Compras e Aplicações

PTC
 90
 PTC



Inserido ao protocolo 15.326.757-9 por: Andreia Camargo Suresk em: 18/03/2020 15:19.



Para: Coordenação-Geral de Administração

Assunto: **Locação. Cornélio Procópio.**

Sr. Coordenador,

1. Em atenção ao despacho retro, restituem-se os autos com os devidos esclarecimentos.
2. Em resposta ao item 2 do despacho acima mencionado, verificou-se junto aos órgãos que figuraram na pesquisa de mercado, no intuito de possibilitar um balizamento das propostas, elementos para melhor compreensão da discrepância nos valores, assim segue:

2.1 Procuradoria-Geral do Estado - Imóvel da Av. XV de Novembro, 183 – Sala 71.

Entrei em contato com os servidores do GAS – Grupo Administrativo Setorial da PGE e com uma servidora que atua na sede da PGE em Cornélio Procópio. Obtive assim, as seguintes informações a respeito do imóvel. Se trata de espaço com 216m² no Ed. Comercial Ilhas Porchat, em região estritamente comercial e de alto fluxo, no entanto mais afastada do fórum. O imóvel fica a uma distância aproximada de 1,6 km do Fórum. Com relação a infraestrutura do prédio, trata-se de imóvel com acessibilidade nas áreas comuns, contando com elevador, banheiros comuns adaptados e garagem. Além disso, o condomínio conta com serviços de segurança, manutenção externa, limpeza e jardinagem das áreas comuns. Com relação a infraestrutura das salas, a coordenação da DPE em Cornélio Procópio fez contato com o procurador da PGE do município em questão, ele informou que a PGE executou as adaptações necessárias em toda rede eletrológica e de telefonia. Também informou

que não houve a necessidade de grandes adaptações de acessibilidade, visto que não era requisito primordial para a locação. Diferente dos banheiros comuns no térreo, os banheiros privativos das salas não são adaptados. Frisa-se que o proprietário se encarregou de fazer as adaptações de liciaute.

Por fim, a servidora da PGE também informou que recentemente renovaram o contrato e negociaram uma redução do aluguel, por recomendação do Estado, no intuito de reduzir os custos em virtude do atual cenário econômico. O contrato e o termo aditivo seguem anexo a este despacho.

O termo aditivo prorroga a vigência do contrato por mais 12 meses, a partir de agosto/2020. O valor atual do aluguel ficou em R\$1.520,00 mais a taxa de condomínio de R\$800,00 (referente a serviços de segurança, manutenção externa, limpeza e jardinagem das áreas comuns). Considerando o custo global da locação (aluguel + condomínio), temos um custo do metro quadrado de R\$10,71.

2.2 1ª Cia. da Polícia Militar – Imóvel da Av. XV de Novembro, 180

Casa comercial localizada em região central, onde a área contratada perfaz uma área aproximada de 960m², sendo 610m² de área construída. O imóvel fica a uma distância aproximada de 2100 metros do Fórum.

Foi informado pelo gestor administrativo do batalhão que a PM, precisou realizar diversas adequações com relação a infraestrutura de lógica e de comunicação, visto se tratar de imóvel com vocação residencial. Além disso, o sistema de climatização também foi instalado pela companhia.

De acordo com o informado pelo PM responsável, o imóvel está em bom estado de conservação e as manutenções, quando necessárias são realizadas por fundo rotativo da companhia. Em suma, o imóvel foi entregue em boas condições, porém a maioria das adequações foi realizada pela companhia.

O valor atual do aluguel é de R\$5.000,00 mensais, em um contrato de 05 anos. O valor do metro quadrado é de R\$5,20.

2.3 Agência do Trabalhador – Rua Massud Amin, 165

Se trata do imóvel onde a sede da DPE está instalada atualmente. É um imóvel comercial compartilhado por diferentes órgãos e está localizado em região central e predominantemente comercial. O imóvel fica a uma distância aproximada de 1600 metros do Fórum. Imóvel conforme já relatado no processo e também percebido por essa gestão, em visita ao mesmo, possui infraestrutura pouco funcional, com grandes dificuldades para acomodar os órgãos que lá estão, bem como de receber os assistidos com qualidade. O imóvel é pequeno e mal dividido, além de infraestrutura eletrológica e de telefonia precárias. O imóvel conta também com um pequeno estacionamento, onde as vagas de garagem são presas, o que causa transtornos de mobilidade.

A área contratada pela Agência do Trabalhador é de 194,07m². O valor atual do aluguel é de R\$1.800,00, em um contrato de 12 meses. O valor do metro quadrado é de R\$9,27.

Segue anexo a este despacho, algumas imagens do imóvel.

3. À fim de colaborar com a avaliação do cenário de locações em Cornélio Procópio, foram levantadas, com a colaboração do servidor Luis Guilherme da referida sede da DPPR, informações de mais um imóvel, esse onde está alocada a sede da **Cohapar em Cornélio Procópio**.

O imóvel é um prédio comercial compartilhado e situado à Rua Mato Grosso nº 7, a uma distância aproximada de 1600m do Fórum. Segundo informado o espaço locado perfaz uma área aproximada de 224m² e carece de adaptações com relação a acessibilidade, não possui banheiros adaptados por exemplo, e todas as adaptações internas, como alterações de layout, sistemas de climatização, projetos de incêndio e de alarme, foram executados pela própria Cohapar.

O contrato tem vigência de 36 meses e o valor mensal do aluguel é de R\$ 4.806,30 segundo o termo aditivo disponibilizado no portal da transparência, que segue em anexo. O valor do metro quadrado é aproximadamente R\$21,45.

4. Vale mencionar que dentre os imóveis citados acima, o imóvel da Polícia Militar, pelo menos no que diz respeito a área contratada, é o que apresenta maior similaridade ao imóvel da Rua Santos Dumont, 635. Visto que ambos englobam além da área construída, uma razoável área externa, a qual não pode ser descartada dos cálculos. Já nas demais locações citadas, a área contratada diz respeito exclusivamente a área útil/construída propriamente dita.
5. Ressalto também um fato importante já destacado nesse processo, a falta de imóveis compatíveis à atividade e aderentes ao termo de referência. Essa falta de opções também se confirmou durante os diálogos com os outros órgãos. Servidores da PGE e da Polícia Militar citaram inclusive um esforço por parte desses órgãos para continuarem onde estão, visto que uma mudança restaria em dificuldades de encontrar imóveis similares com valores compatíveis aos contratados à época em que celebraram esses contratos.
6. Cabe destacar ainda que o valor do metro quadrado dos imóveis é baseado apenas na relação "área contratada x valor do aluguel", não considerando outros elementos subjetivos, como por exemplo localização e conservação do imóvel.
7. Em resposta ao item 3 do despacho retro, que solicita comprovação da área de garagem e ao item 19 do despacho da 1ª Subdefensoria Pública-Geral à fl. 330 que solicita esclarecimentos quanto a área contratada, segue-se:

7.1. Os proprietários enviaram carta de esclarecimentos, em anexo, informando que a área ofertada é de 383,83m², de fato área de posse do Sr. Helvécio e da Sra. Odete, conforme a matrícula. A carta ainda informa que esses 383,83m² são divididos em área de garagem e área construída (as salas propriamente ditas). Sendo que 170m² equivalem a área externa, que inclui a garagem para 05 veículos e o corredor lateral de acesso. Cabe informar que fora solicitado mais uma vez projeto atualizado do imóvel, mas o proprietário ainda não providenciou o documento.

7.2. A partir disso e considerando que a área total de 383,83m² foi ofertada por um valor mensal de R\$7.500,00, temos um valor estimado de R\$19,54 por metro quadrado.

8. Diante do exposto, encaminhem-se os autos para a Coordenadoria Geral de Administração.

O DCA se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Jeferson Luiz Wanderley
Departamento de Compras e Aquisições

Ciente
Guntber Furtado
Supervisor – Departamento de Compras e Aquisições

4) Declaração de existência de dotação orçamentária



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Defensoria Pública-Geral



DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

Tendo sido efetuadas as análises devidas, DECLARO que a despesa objeto deste Protocolo nº. 15.326.757-0 possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual de 2021, Lei nº 20.446/20, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual, Lei nº 20.077/19, e com a de Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei nº 20.431/20.

Curitiba, data da assinatura digital.

EDUARDO PIÃO ORTIZ ABRAÃO

Defensor Público-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – CEP 80.530-010 – Centro Cívico – Curitiba – Paraná



ePROCOLO



Documento: **15.326.7570_DOD.pdf**.

Assinado digitalmente por: **Eduardo Piao Ortiz Abraao** em 25/02/2021 08:59.

Inserido ao protocolo **15.326.757-0** por: **Luciano Bonamigo de Sousa** em: 24/02/2021 16:26.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
fed335340033173f6fbaecccff0c47f0.

5) Parecer Jurídico

PARECER JURÍDICO Nº. 076/2020

Protocolo nº 15.326.757-0

LICITAÇÃO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO. LICITAÇÃO DISPENSÁVEL. ART. 24, X, DA LEI 8.666/93. ATIVIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONDIÇÕES ADEQUADAS DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO. PREÇO COMPATÍVEL COM O VALOR DE MERCADO. AUSÊNCIA DE REGULARIDADE FISCAL. NECESSIDADE. INDISPONIBILIDADE DO BEM. POSSÍVEL INVIABILIDADE DE INSCRIÇÃO DO CONTRATO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. DIVERGÊNCIA SOBRE O TEMA. NECESSIDADE DE DILIGÊNCIAS.

À Coordenadoria Geral de Administração,

1. RELATÓRIO

1. O presente protocolo trata sobre a necessidade de mudança de endereço da sede da *Defensoria Pública do Paraná* em Cornélio Procópio/PR.
2. O procedimento foi instaurado pela *Coordenadoria de Planejamento*, que autoriza a tramitação do pedido efetuado pela *Coordenadoria Geral de Administração (CGA)*, para abertura de procedimento de locação de imóvel, já que o atual local ocupado não atende as necessidades da Instituição, conforme esclarecer o Despacho de fl. 03.
3. O Despacho de fl. 06 da *CGA* solicitou estudo técnico necessário para justificar a necessidade de nova locação.
4. Novo Despacho da *Coordenadoria Geral de Administração* de fl. 22 definiu o prosseguimento do fluxo de contratação.
5. O *Departamento de Contratos* apresentou considerações e análises às fls. 40-42.
6. Após os estudos técnicos necessários serem realizados às fls. 06-21, foi elaborado o *Termo de Referência* às fls. 23/31, que, após modificações sugeridas (fl. 53-54), refeito

às fls. 56-63 e 65-72, tendo este último recebido aprovação da Coordenadoria de Planejamento (fls. 56-63).

7. Constatam ainda no presente protocolo, cópia de ofício de encaminhamento ao Município de Cornélio Procópio (fls. 77), à *Coordenadoria de Patrimônio do Estado* consultando sobre a existência de eventual imóvel que pudesse ser cedido à Defensoria para realização das atividades (fl. 78), bem como, a diversas imobiliárias de Cornélio Procópio/PR (fls. 82-90).

8. Apenas o *Departamento de Patrimônio do Estado* – DPE respondeu o ofício (fls.75);

9. Foi apresentado Relatório (fls. 110-113) com avaliação dos 03 (três) imóveis que poderiam atender as necessidades da *Defensoria Pública* em Cornélio Procópio/PR, dentre os quais foi indicado que o imóvel pertencente a *Odete Scalon*, seria o melhor, que inclusive apresenta o menor preço de aluguel, juntamente com as respectivas propostas (fls. 114-116), e com o quadro comparativo (fls. 123).

10. Houve requerimento a *Paraná Edificações* (PRED) de avaliação dos imóveis pré-selecionados (fls. 126-127), o qual solicitou documentos complementares, dentre os quais declaração de inexistência de engenheiro ou arquiteto, no quadro de pessoal da DPPR, condição para atuação da PRED; conseqüentemente, existindo engenheiro ou arquiteto no quadro, como ocorreu recentemente nesta *Administração Pública*, o PRED, assim não atuaria; motivo pelo qual foi encaminhado ao *Departamento de Infraestrutura e Materiais* desta instituição, para realização da avaliação dos imóveis internamente.

11. O fluxo de tramitação foi redefinido às fls. 149-150.

12. O *DCA* informou à *CGA* (fls. 154-155), que vem encontrando dificuldades de alinhamento da proposta com o proprietário do imóvel pré-selecionado, além disso, encontrou diversas objeções a referida locação.

13. Quadro resumo sobre a linha do tempo das propostas realizadas foi apresentado às fls. 157-158.

14. A carta de intenção de locação (fl. 162) e a matrícula do imóvel (fls. 166-173) foram apresentadas.

15. Relatórios sobre os imóveis foram elaborados pelos seguintes Departamentos: *DIM* (fls. 191-206); *DCA* (fls. 209-215), e *Informática* (fls. 218-233).

16. O *DCA* encaminhou e-mail com justificativas apresentadas pela Odete (por e-mail), sobre alterações de valores, prazos para desocupação do imóvel, bem como sobre as medidas do imóvel e a efetiva propriedade do bem (fls. 234-243).

17. A *CGA* (fls. 244-248) encaminhou o presente protocolado para apreciação da *Primeira Subdefensoria Pública-Geral*, para manifestação acerca da continuidade ou não do presente procedimento.

18. Por fim, a *Primeira Subdefensoria Pública-Geral*, após diversos apontamentos, solicitou a manifestação da *Coordenadoria Jurídica*, acerca da legalidade da continuidade das tratativas com relação à locação do imóvel melhor avaliado, e, caso negativo, manifestação sobre a legalidade da contratação do segundo imóvel melhor avaliado.

19. É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Das considerações iniciais

20. Tendo em vista a consulta realizada a esta *Coordenadoria Jurídica* por meio do Despacho de fl. 249-251, por meio de diversos questionamentos apresentadas pelo gestor público, ante a tentativa de locação do imóvel melhor avaliado, serão analisados os seguintes temas, nos termos suscitados pela consulta:

- (i) *Os requisitos necessários à contratação direta e as alterações no valor da proposta*
- (ii) *A ausência da regularidade fiscal*
- (iii) *As condições do imóvel melhor avaliado*
- (iv) *Possibilidade de contratação do segundo imóvel melhor avaliado.*

21. Passa-se, então, à análise dessas questões.

2.2 Dos requisitos necessários a contratação direta e das alterações no valor da proposta;

22. O artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e o artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/07 dispõem que “*É dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia*”.

23. Nesse sentido, ensina *Maria Sylvia Zanella Di Pietro*¹ que a licitação pode ser dispensada em razão do objeto:

“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (...); no Decreto-lei nº 2.300/86, essa hipótese era de inexigibilidade (art. 23, IV), passando agora a constituir caso de dispensa com o acréscimo de alguns requisitos; exige-se, para aplicação dessa hipótese: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.”

24. Pois bem, a realização da dispensa de licitação para celebração de locação imobiliária depende da demonstração de três requisitos: (i) a demonstração de que o uso atende a finalidades precípua da administração, de que (ii) condições de instalação e localização condicionam a escolha e de que (iii) o preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia².

¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella Direito administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 29.ed. Rev., atual. e ampl. pág. 439.

² O TCU possui acórdão sobre a análise de mercado para a locação de imóveis pela Administração Pública. Vejamos trecho do acórdão nº 479/2019 - plenário Relator: Vital do Rêgo. Processo: 041.024/2018-4: “Dessa forma, propõe-se recomendar à Secretaria-Executiva que estude a possibilidade de elaborar normativo, bem como, se for o caso, documentos auxiliares, acerca dos processos de trabalho de locações de imóveis, disciplinando, entre outros temas, os seguintes: a) metodologia para seleção adequada do modelo de locação a ser efetuado, considerando: a.1) adequados cálculos dos custos com mudança e restituição de imóveis, no caso de o órgão/entidade já estar utilizando imóvel locado; e a.2) demonstração de custo benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária; b) interpretação adequada do termo “atendimento ao público” para a escolha de imóveis em bairros e/ou regiões específicas; c) conteúdo mínimo dos editais de chamamento públicos, e seus anexos,

25. Portanto, seja em relação ao primeiro imóvel melhor avaliado, seja em relação ao segundo melhor imóvel avaliado, tais requisitos devem estar devidamente demonstrados. *In casu*, ainda subsistem dúvidas, inclusive perante as novas propostas formuladas.

2.3 Do preço do imóvel

26. Registre-se que houve, ao longo de todo o procedimento, divergências a respeito do preço do aluguel devido em caso de celebração da locação.

27. Conforme se verifica da leitura dos autos, à fl. 123 foi indicado para o primeiro imóvel o aluguel de R\$ 6.500,00, para uma metragem total de 256,80 m². Disso resultou valor de R\$ 25,312 por m².

28. Ocorre que, em momento posterior, foi apresentada nova proposta, dessa vez no valor de R\$ 7.500,00. Segundo o proponente, na proposta inicial foram desconsideradas as salas ocupadas por uma clínica odontológica. Além disso, a Coordenadoria Geral de Administração observa que, na verdade, a proposta de locação envolve área de 490m², incompatível com as informações constantes no registro imobiliário (fls. 244-248). Segundo informam os proprietários, a divergência diz respeito à área do pátio da garagem.

29. De qualquer modo, não é possível saber se a primeira proposta já se referia à área total do imóvel ou se, ao contrário, a segunda proposta ampliou a área a ser locada e, em razão disso, também o valor do aluguel. Do que se depreende dos autos, houve apenas indicação equivocada da metragem, sem alteração do objeto da locação, circunstância que lança dúvidas sobre o cabimento da majoração da proposta pelo locador. O ponto, porém, deve ser esclarecido, a fim de que não haja dúvidas.

30. Além disso, o locador argumentou que, na proposta inicial, foram desconsiderados os valores de alguns impostos. A rigor, não pode ser aceita essa justificativa, já que o item 4.2 do Termo de Referência (fl. 71) indica expressamente os tributos a serem custeados pelo proprietário do bem. Note-se que a primeira proposta foi realizada após a elaboração do

além de boas práticas para a divulgação de tais documentos; e d) elaboração de estudos preliminares, em processos de contratação (direta ou por meio de licitação) para locações de imóveis.”.

aludido documento, razão pela qual não é possível alegar desconhecimento das cláusulas básicas da contratação.

31. Importante esclarecer que, ao menos em tese, há casos nos quais o interessado poderá reformular a proposta apresentada à Administração. Isso pode ocorrer, por exemplo, após a alteração do Termo de Referência ou após o escoamento do prazo de validade da proposta, quando o proponente deixar de estar vinculado ao preço inicial. É preciso, porém, cuidar para que não haja quebra da isonomia e da impessoalidade, sendo pouco recomendável que qualquer dos interessados tenha conhecimento da proposta dos demais – especialmente quando a contratação se encaminha para realização por dispensa de licitação.

32. Desse modo, recomenda-se: a) o esclarecimento se a proposta inicial se referia à área de 490 m² ou de 256,80 m²; e b) a verificação das razões efetivas que levaram à alteração da proposta de locação de R\$ 6.500,00 para R\$ 7.500,00 e a certificação de que a aludida alteração ocorreu após decurso do prazo de validade da primeira proposta ou da alteração das circunstâncias de fato com base nas quais foi formulada.

2.4 Da ausência de regularidade fiscal

33. Como bem observado pelo *administrador público* (fl. 154-155), para a celebração de contratos pela *Administração Pública*, exige-se a comprovação dos requisitos de habilitação.

34. Tais requisitos possuem a finalidade de avaliar as condições dos interessados em relação aos critérios legais mínimos e indispensáveis à execução do contrato, conforme dispõe o art. 37, inc. XXI, da CF/88³.

35. Ao disciplinar a norma constitucional, a Lei Geral de Licitações define os critérios de habilitação exigíveis, os quais devem ser verificados tanto nas contratações precedidas

³ Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações

de licitação, quanto nos casos de contratação direta por dispensa ou inexigibilidade, conforme descreve taxativamente os artigos 27 a 31.

36. Tal exigência também se aplica aos casos de celebração de contrato de locação de imóvel, conforme determina o art. 62, § 3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93, já que o dever de aferir as condições de habilitação é decorrência estrutural do procedimento contratação pública, ou seja, norma de caráter geral.

37. Aliás, observa-se que a comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação previstos na norma geral, replicados na lei estadual⁴ não conflita com o regime jurídico de direito privado que fundamenta os contratos de locação.

38. Em que pese a Lei Federal⁵ e a Lei Estadual⁶ autorizarem a dispensa dos documentos de habilitação, verifica-se que a hipótese de locação não está dentre aquelas mencionadas pelo legislador.

39. É fato que a doutrina tem se posicionado no sentido de ser meramente exemplificativo o rol de contratações indicado pela legislação de licitação⁷. Ainda assim, a

⁴ Vejamos o art. 100, I, c/c o art. art. 99, XIV, ambos da Lei Estadual n. 15.608/07:

Art. 100. Aplica-se o disposto nos arts. 97 e 99 desta Lei e nas demais normas gerais, no que couber: I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

Art. 99. São cláusulas necessárias em todo instrumento contratual e, no que couber, em carta contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra, ordem de execução de serviço ou outros instrumentos hábeis, as que estabeleçam: [...] XIV - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

⁵ Art. 32. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial. § 1º A documentação de que tratam os arts. 28 a 31 desta Lei poderá ser dispensada, no todo ou em parte, nos casos de convite, concurso, fornecimento de bens para pronta entrega e leilão.

⁶ Art. 78. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração, credenciado para tal, ou publicação em órgão da imprensa oficial ou impresso de sítios oficiais do órgão emissor. § 1º. Os requisitos de habilitação previstos nos arts. 75 a 77 poderão ser dispensados, no todo ou em parte, nos casos de convite, concurso, fornecimento de bens para pronta entrega e leilão.

⁷ Reputa-se que a previsão do §1º do art. 32 não é exaustiva. A dispensa da apresentação dos documentos será admissível não apenas quando o montante quantitativo da contratação for reduzido ou quando a natureza do contrato não exigir maiores indagações sobre a situação subjetiva do interessado. Também se admitirá que o ato convocatório deixe de exigir a comprovação de outras exigências facultadas em lei se tal for desnecessário para assegurar a execução satisfatória da futura contratação. Assim, por exemplo, não teria sentido exigir a comprovação da experiência anterior em toda e qualquer contratação, eis que há aquelas em que tal poderá ser dispensado. JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 16ª ed. São Paulo: RT, 2014, p. 649-650.

dispensa da documentação para fins de habilitação tem de ser justificada e não pode abranger a regularidade com o sistema de seguridade social, por força de norma constitucional⁸.

40. De fato, existem entendimentos de que a regra de comprovação dos requisitos de habilitação poderia ser excepcionada em algumas situações relacionadas ao contrato de locação, como, por exemplo, defende a equipe técnica da consultoria Zênite⁹:

Essa regra somente pode ser afastada em situações extraordinárias, em que seja comprovado o risco de prejuízo significativo ao interesse público em decorrência da não celebração ou da rescisão do contrato. Vemos, a princípio, duas situações que justificam a manutenção do contrato de locação imobiliária com particular em condição de irregularidade fiscal:

- a) quando há outros imóveis aptos a atender à Administração, mas não há meios de promover a rescisão imediata do contrato. Nesse caso, em razão do prejuízo que decorreria da rescisão imediata ou da impossibilidade de se promover a mudança imediata das instalações da Administração, seria possível manter o contrato com particular em situação de irregularidade, ainda que temporariamente; e
- b) quando **não há outro imóvel capaz** de atender ao interesse público.

41. Portanto, verifica-se que, em regra, para as contratações públicas, inclusive as locações imobiliárias, exige-se a regularidade fiscal daqueles que irão contratar com a Administração Pública, o que, *in casu*, não é possível ante a certidão positiva de débitos do imóvel (fls. 180) e a impossibilidade de emissão da certidão estadual (fls. 183).

2.5 Das condições do imóvel melhor avaliado.

42. Como já adiantado, o *administrador público* informa que o imóvel registrado totaliza 383,88 m² e que a proposta de locação é de 490 m². Tal diferença, segundo os proprietários decorre da “*área referente ao pátio da garagem*” (fl. 247).

⁸ Art. 195. A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais: § 3º A pessoa jurídica em débito com o sistema da seguridade social, como estabelecido em lei, não poderá contratar com o Poder Público nem dele receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios.

⁹ <https://www.zenite.blog.br/e-possivel-manter-ou-prorrogar-contrato-de-locacao-de-imovel-cujo-contratado-esteja-em-situacao-de-irregularidade-fiscal/>. Acesso em 26/03/2020.

43. O Administrador Público esclarece que *“a metragem quadrada constante na proposta é diferente da metragem quadrada correspondente as áreas apresentadas quando das visitas de pesquisa dos imóveis ofertados”* (fl. 247).

44. Ora, resta evidente que seria necessário definir a metragem exata do imóvel, para verificar a compatibilidade com os valores a serem adimplidos pela Administração Pública e compará-los com a média de mercado.

45. Também é necessário que a realidade fática apurada pela Administração Pública seja compatível com as informações constantes no registro imobiliário. Manter o registro atualizado é, como se sabe, uma obrigação do proprietário do bem.

46. Aliás, a obrigação de assegurar a regularidade registral do imóvel pode ser extraída da cláusula 4.4 do Termo de Referência, segundo o qual: *“caso não haja averbação da área total construída na respectiva matrícula, essa obrigação deverá ser cumprida no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar da assinatura deste instrumento. Superado o referido prazo sem a averbação, o aluguel poderá ser retido pela locatária até o cumprimento da obrigação pelo locador”*.

47. Note-se que, com maior razão, devem ser exigidas as adequações quando a própria área total do imóvel for inferior àquela efetivamente disponibilizada à Administração Pública.

48. Caso a área adicional efetivamente não integre a área imóvel objeto da locação, deverá ser comprovada pelo locador a legitimidade da posse em relação a essa segunda área cuja posse direta se pretende transmitir ao Poder Público. Serão, então, duas locações firmadas em um mesmo instrumento e destinadas a mesma finalidade. O importante aqui é observar para cada uma das matrículas as mesmas exigências formais, especialmente quanto à regularidade documental dos bens envolvidos.

49. Outro ponto que merece destaque diz respeito à necessidade de identificação do sujeito que poderá celebrar o negócio jurídico com a Defensoria Pública.

50. Como se sabe, não é necessário ser proprietário do bem para celebrar contratação de locação. É que o aludido contrato não transmite a propriedade do bem, mas tão somente a posse direta. Tratando-se, porém, de órgão público, a condição do futuro locador deve estar devidamente comprovada nos autos.

51. No caso, a intenção é celebrar o contrato com o proprietário do imóvel. Contudo, há dúvida quanto ao verdadeiro titular do domínio. O *“Sr. Helvécio Alves Badaró informou que o seu imóvel é, na verdade, da Sra. Odete Casatalon, da qual se separou, sem que o divórcio tenha sido realizado para atuação da matrícula do imóvel da efetiva propriedade”* e *“Em que pese constar dos autos que o imóvel foi partilhado quando da realização da separação dos proponentes, e que teria ficado integralmente para Sra. Odete, tal informação não está provada nos autos, pois não há averbação do divórcio, nem tampouco da partilha de bens”*.

52. Dito de outro modo, a informação prestada não está em conformidade com aquelas existentes no registro imobiliário.

53. Lembre-se, porém, que a existência de condomínio não impede a celebração de contrato de locação, desde que ambos estejam de acordo com o negócio jurídico e figurem como parte na celebração da avença.

54. Fora a titularidade, verifica-se também que subsiste averbação na matrícula do imóvel de indisponibilidade de bens (fl. 171) para a parte ideal pertencente ao *Helvécio*. Embora o fato não impeça a celebração do contrato, a circunstância deve ser valorada pela Defensoria Pública, sob o aspecto da conveniência e oportunidade.

55. Registre-se que, no entender desta Coordenadoria Jurídica, a mera indisponibilidade do bem não impede a averbação do contrato de locação celebrado com cláusula de vigência. Isso porque o referido ato perante o Cartório Imobiliário não impedirá futura expropriação do bem, na hipótese em que se verifique a necessidade de ressarcimento ao Erário.

56. Note-se, porém, que há entendimentos no sentido contrário. Ou seja, existe posição, inclusive jurisprudencial, na qual se reconhece a impossibilidade de averbação do contrato de locação de imóveis em relação aos quais exista decretação de indisponibilidade.

"Registro de imóveis - Dúvida - Imóvel cujo domínio está indisponível por ordem judicial - Possibilidade de locação, mas não da inscrição (lato sensu) de cláusula de vigência ou de cláusula de preferência em caso de alienação do imóvel - A averbação de indisponibilidade, decorrente de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente, retira da propriedade imobiliária a sua disponibilidade - Dúvida procedente." (TJSP - Processo 0074228-83.2013.8.26.0100 CP 428 Dúvida - Registro de Imóveis 14º Oficial de Registro de Imóveis - Samambaia Participações e Representações Ltda. D.J.E. de 07.04.2014 - SP)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. INICIATIVA DA OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATAGUASES. REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. AVERBAÇÃO ANTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO. DÚVIDA PROCEDENTE. **Deve ser julgada procedente a Dúvida, suscitada pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, quando há recusa do registro de contrato de locação de imóveis já gravados anteriormente com ordem de indisponibilidade.** Recurso conhecido e não provido. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0153.15.000472-6/001 Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes Data do Julgamento: 11/11/2016 Data da Publicação: 28/11/2016).

57. Vejamos ainda importante conclusão do tribunal mineiro: “*Nesse sentido, ressaltando-se que a locação não se contrapõe à indisponibilidade (uma e outra estão em planos diferentes), o mesmo não se dá com essas inscrições (lato sensu), que vão ao plano real - e, portanto, não podem ser admitidas, enquanto indisponibilidade houver*”.

58. Outros tribunais consideram que, embora seja possível a averbação, é necessário alvará judicial. Nesse sentido:

REGISTRO PÚBLICO - DÚVIDA REGISTRÁRIA - BEM IMÓVEL INDISPONÍVEL -
REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA -
ALVARÁ JUDICIAL - NECESSIDADE - DÚVIDA PROCEDENTE.

1. O proprietário de imóvel indisponível por decisão judicial pode locar o imóvel, porquanto mantém a faculdade de fruir o bem.

2. **É imprescindível o alvará judicial para o registro do contrato de locação com cláusula de vigência na matrícula**

do imóvel indisponível, pois o artigo 168 do Provimento Geral da Corregedoria aplicado aos Serviços Notariais e de Registro consigna um rol exemplificativo.

3. Recurso não provido.

(3ª Turma Cível, Apelação Cível nº 20080110653650, julgado em 01/04/2009, DJ de 17/04/2009)

59. Do inteiro teor do julgado, colhe-se a seguinte fundamentação:

O gravame que pesa sobre o imóvel objeto da locação, tornando-o indisponível, não impede a sua locação, pois esta liberalidade encontra-se inserida no jus fruendi do bem.

As cláusulas contratuais questionadas não possuem força suficiente para impedir o direito de propriedade de um futuro adquirente do bem, caso o imóvel seja levado à hasta pública. Por estar indisponível, apenas serão válidas as cláusulas contratuais do contrato de locação que se relacionem à faculdade de fruir, usar ou reivindicar o bem.

A faculdade de dispor é a mais ampla forma de concessão de destinação econômica à coisa. Ela pode ser material, como nos casos de destruição ou abandono, ou jurídica, como nos casos de alienação (disposição jurídica total) ou na imposição de um ônus real sobre o bem (disposição jurídica parcial).

Como bem assinalado pela Promotoria, e corroborado pela Magistrada a quo, a cláusula de vigência configura-se em uma verdadeira obrigação com eficácia real: “Não é ônus real, mas tem o mesmo efeito, porquanto obriga terceiros alheios ao contrato de locação e que venham a adquirir o imóvel” (fls. 75 e 97).

Assim, nenhuma cláusula contratual do contrato de locação que se refira à faculdade de dispor do imóvel terá validade, pois este poder está temporariamente impedido de ser exercido pelo proprietário. O agente não é no momento capaz para tal ato.

60. Nesse sentido, embora não seja efetivamente um direito real, o Tribunal entendeu que o ato produziria *semelhante eficácia*, interferindo ainda que indiretamente em poderes de disposição em relação aos quais o titular do imóvel estaria temporariamente despojado.

61. Diante de tal cenário, é possível o administrador público, indagar acerca dos efeitos da ausência de averbação do contrato de locação celebrado com cláusula de vigência.

62. No ponto, vale colacionar a explicação de *Fabrizio Petinelli Vieira Coutinho*¹⁰:

¹⁰ <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-contrato-de-locacao-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em 27/03/2020.

A repercussão do contrato de locação no fôlio real está ajustada na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, denominada Lei de Registros Públicos. Uma prévia observação a ser feita é que a apresentação deste contrato no registro imobiliário será uma garantia do locatário, pois nos termos do artigo 220 são considerados, para fins de escrituração, credor e devedor, respectivamente, o locatário e o locador.

O primeiro efeito deste contrato, inserto na Lei de Registros Públicos, está descrito no artigo 167, inciso I, item 3, o qual dispõe que será feito o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada. Como se observa, além de ter que ser expressa no instrumento contratual, a simples menção desta cláusula no contrato não é suficiente para que o locatário tenha garantido o direito à continuidade do contrato, em eventual alienação do imóvel. Por outro lado, caso o contrato que contenha a referida cláusula esteja devidamente registrado, o posterior adquirente não poderá opor a efetivação do seu direito real de propriedade, quando decorrente de atos como compra e venda, permuta, dação em pagamento, entre outros, para a desconstituição da garantia. O dispositivo do artigo 8º da Lei Federal 8.245/1991, não obstante verse que o referido ato é objeto de averbação, por um erro de técnica legislativa, corrobora a necessidade de apresentação do contrato de locação no serviço registral imobiliário para assegurar a sua vigência em caso de alienação do imóvel. Outra importante garantia conferida ao locatário pelo fôlio real é o exercício do direito de preferência, ou seja, o inquilino terá a preferência na aquisição do imóvel, se houver intenção do locador em vendê-lo durante o período de vigência do contrato. No entanto, para que este direito possa ser exercido, não há exigência legal para a sua expressa previsão no texto do contrato. Para tanto, a norma do artigo 167, inciso II, item 16, da LRP, exige que seja feita no Registro de Imóveis a averbação do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. A respeito da matéria, o autor Regnoberto M. de Melo Jr. elucida que “o direito de preferência do locatário nasce da lei, mas o seu exercício requer contrato de locação válido e averbado no SRI”.

No mesmo sentido, o artigo 27 da Lei 8.245/1991 adverte que, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. *[grifos nossos]*

63. Diante da celeuma, considera-se **pouco recomendável a celebração de contrato de locação de bem em relação ao qual exista decretação de indisponibilidade**, dado o risco de ineficácia perante terceiros da cláusula de vigência, na hipótese de se reputar inviável a averbação do negócio jurídico junto à matrícula imobiliária.

64. Em que pese a referida limitação, deve-se lembrar dos requisitos para a locação pública, em especial a análise das “*condições de instalação e localização condicionam a escolha*”. Nesse sentido, em determinadas situações é possível que haja somente um imóvel capaz de atender aos interesses da Administração Pública, circunstância que torna justificável a locação de imóvel, ainda que gravado com indisponibilidade.

2.6 Da contratação com o segundo melhor colocado

65. Em tese, verificada a impossibilidade de locação do imóvel mais adequado às necessidades da Defensoria Pública, nada impede a celebração de negócio jurídico em relação a outro bem, que possa também atender ao interesse público.

66. Não há, porém, elementos nos autos que permitam a análise *in concreto* acerca da questão. Com efeito, a locação de outro bem depende de instrução própria, recomendando-se, se for o caso, novo envio a esta Coordenadoria Jurídica para parecer.

3. CONCLUSÃO

67. Diante do exposto, conclui-se pela necessidade de realização das diligências já apontadas nestes autos e reafirmadas no presente parecer, sob pena de não ser possível a locação do imóvel de *Odete Scatolon e Helvécio Alves Badaró*.

68. Em relação à análise de legalidade da contratação do segundo imóvel melhor avaliado, entende-se pela devida instrução protocolar para a análise de juridicidade desta contratação.

Curitiba, 27 de março de 2020.

RICARDO
MENEZES DA
SILVA:110771597
06

Assinado de forma digital
por RICARDO MENEZES
DA SILVA:11077159706
Dados: 2020.03.30
17:36:42 -03'00'

Ricardo Menezes da Silva
Coordenador Jurídico



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



PARECER JURÍDICO Nº 022/2021

Protocolo n.º 15.326.757-0

LICITAÇÃO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATIVIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONDIÇÕES ADEQUADAS DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO. PREÇO COMPATÍVEL COM O VALOR DE MERCADO. EXISTÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 C/C ARTIGO 34, INCISO VIII, DA LEI ESTADUAL Nº 15.608/07.

À 1ª Subdefensoria Pública-Geral

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de procedimento instaurado para a locação de imóvel, cuja finalidade é sediar a unidade da *Defensoria Pública do Estado do Paraná/PR* (DPE/PR) em Cornélio Procópio/PR.

2. Após o tramite regular procedimental houve a manifestação preliminar desta *Coordenadoria Jurídica* (COJ), por meio do Parecer Jurídico nº 076/2020 (fls. 253-266).

3. Nova dúvida foi esclarecida pela COJ às fls. 282-283 (despacho n.º 070/2020).

4. Esclarecimentos quanto à análise de mercado forma apresentados pelo *Departamento de Compras e Aquisições* (332-336) e pelo CGA (370-371).

5. O despacho de fls. 372-376 do 1º *Subdefensor Público-Geral do Estado do Paraná* verificou que o imóvel proposto “... segundo as justificativas da Sede interessada e dos demais setores da administração que o avaliaram, é o que mais se

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1908 - Centro - Curitiba/PR. CEP 80530-010. Telefone: (041) 3313-7390



adequa às necessidades da Instituição.”, conseqüentemente, reconheceu que “... nada tenho a opor à locação pretendida, desde que atendidas às normativas legais aplicáveis à contratação”.

6. Ante a referida decisão novo fluxo procedimental foi fixado pelo Coordenador-Geral de Administração à fl. 377

7. A Defensora Pública do Estado do Paraná lotada na sede de Cornélio Procópio/PR, por meio do Memorando nº 44/2020 DPPR-CP-AVB (fl. 390), apresentou: “a) *Certidões estaduais PR, b) bem como a Certidão de Regularidade de FGTS (link para emissão: consultacrf.caixa.gov.br/consultacrf/pages/consultaEmpregador.jsf). Caso não se enquadre na situação para emissão da última certidão (FGTS), os promitentes locadores deverão preencher e assinar a declaração anteriormente enviada (uma para cada um deles), c) Certidão/matrícula atualizada do imóvel, d) O projeto arquitetônico atualizado e e) Talão do IPTU/Documento equivalente atual - onde informe o valor venal do imóvel -, a fim de ser possível aferirmos o valor da cotação do seguro etc, conforme email anteriormente enviado (documento em anexo)”.*

8. Esta COJ solicitou esclarecimentos no despacho de fls. 448-449, bem como a avaliação de inclusão de cláusula indenizatória na minuta contratual, o que foi observado às fls. 452-453 e em anexo noticiado às fls. 456.

9. É o relato do essencial.

II. FUNDAMENTAÇÃO

10. O presente procedimento foi instaurado para proceder a locação de imóvel, cuja finalidade é sediar a nova sede da DPE-PR em Cornélio Procópio/PR.

11. Esclarecidas as dúvidas iniciais por esta COJ (Parecer Jurídico nº 076/2020 e despacho m. 070/2020), passa-se a análise deste procedimento de contratação direta de locação de imóvel, por meio de dispensa de licitação.

12. O artigo 37, inciso XXI, da CF/88 estabelece o seguinte: “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

13. A partir da leitura do referido dispositivo constitucional, extrai-se que a realização de procedimento licitatório constitui a regra quando se trata da contratação de obras, serviços, compras e alienações.

14. Entretanto, o próprio dispositivo constitucional reconhece que essa regra comporta exceções, em especial aos casos especificados na legislação pátria.

15. Nesse particular, cumpre destacar que os artigos 17, 24 e 25 da Lei Federal nº 8.666/93 apresentam, em seus diversos incisos, variadas hipóteses em que se excepciona a regra constitucional da realização de procedimento licitatório, dentre as quais se incluem a dispensa para locação de imóvel com características únicas.

16. Com efeito, o artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e o artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/07 dispõem que “É dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

17. Nesse sentido, ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro que a licitação pode ser dispensada em razão do objeto:

para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (...); no Decreto-lei nº 2.300/86, essa hipótese era de inexigibilidade (art. 23, IV), passando agora a constituir caso de dispensa com o acréscimo de alguns requisitos; exige-se, para aplicação dessa hipótese: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração; (b) que haja

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1908 - Centro - Curitiba/PR. CEP 80530-010. Telefone: (041) 3313-7390



avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

18. Desse modo, a realização da dispensa de licitação para celebração de locação imobiliária depende da demonstração de três requisitos: a demonstração (i) de que o uso atende a finalidades precípua da administração, (ii) de que condições de instalação e localização condicionam a escolha e (iii) de que o preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

19. Em relação ao primeiro requisito (as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração), verifica-se da leitura dos autos que a presente locação se destina a atender as atuais necessidades institucionais, nota-se a “ausência de estrutura necessária no local atual onde os atendimentos são realizados” (despacho de fls. 03), buscando-se nova sede à DPE/PR, a fim de propiciar o devido acesso à justiça na Comarca de Cornélio Procópio/PR.

20. Preenchido o primeiro requisito, verifica-se que o segundo requisito também foi preenchido.

21. Tal requisito exige que a que as condições de instalação e localização condicionam a escolha do gestor. Nota-se que, foram fixados diversos parâmetros objetivos, conforme descreve o item 05 do despacho de fl. 76.

22. Após a pesquisa e a análise de mercado, o administrador público da sede de Cornélio Procópio/PR verificou que “indicam como a melhor proposta, a fim de atender a necessidade do órgão nessa localidade, o imóvel situado na Rua Santos Dumont, n.º 635, nos termos da proposta elaborada pela Sra. Odete Scalon.” (fl. 113).

23. Verifica-se ainda que foram expedidos ofícios para a Prefeitura de Curitiba/PR (fls. 19-20) e para a Coordenadoria do Patrimônio do Estado do Paraná (fls. 21-22) com a finalidade de analisar eventual espaço para cessão a DPE-PR.

24. No entanto, o órgão estadual manifestou inexistir imóveis aptos para atender as necessidades da DPE/PR em Cornélio Procópio/PR (fl. 103), enquanto o ente municipal não apresentou resposta (item 3 - fl. 124).

25. Por isso, ao final foram acolhidas três propostas de imóveis com potencial para atender à demanda institucional (fls. 112 e 123).



26. Observa-se que tais imóveis estariam aptos a atender o interesse institucional numa análise inicial e superficial.

27. Ocorre que ao aprofundar o exame, por meio do relatório da unidade técnica (Departamento de Compras e Aquisições - fls. 209-215), constatou-se em resumo que o imóvel n.º 01 “se apresenta do ponto de vista funcional, um imóvel muito adequado aos interesses da Instituição”, enquanto o imóvel n.º 02 seria “boa alternativa aos interesses da instituição, porem conta contra...”, já o imóvel n.º 03 “... não é possível identificar nesse imóvel uma boa alternativa aos interesses da instituição”.

28. Dessa forma, concluiu o despacho de fls. 372-376 do 1º Subdefensor Público-Geral do Estado do Paraná que o imóvel n.º 01 “segundo as justificativas da Sede interessada e dos demais setores da administração que o avaliaram, é o que mais se adequa às necessidades da Instituição”.

29. Verifica-se, portanto, que as condições de instalação e de localização do imóvel condicionaram a escolha do gestor público.

30. Por fim, em relação ao último requisito (o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), analisa-se que o valor proposto pelo imóvel n.º 01 é de R\$ 19,54 m² (dezenove reais e cinquenta e quatro centavos), cuja contratação é pretendida, enquanto o valor proposto pelo imóvel n.º 03 é de R\$ 25,77 m² (vinte e cinco reais e setenta e sete centavos) – fls. 336 e 123, respectivamente.

31. Em relação ao comparativo com os valores celebrados pelos demais órgãos públicos, o administrador público destaca ainda às fls. 370-371 que “as locações realizadas não guardam aderência ao Termo de Referência (TR) proposto pela Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPE/PR). A principal característica que demonstra a diferença entre as condições de contratação recai nas características estruturais para a entrega do imóvel. Enquanto os outros órgãos públicos parecem buscar locação de imóveis sem adequação às expensas do locador, a DPE/PR adota caminho inverso, no qual requer que o imóvel esteja apto à célere ocupação. Nesse sentido, percebe-se ampla diferença entre os dois modelos de contratação”.

32. No presente imóvel de locação pretendido (n.º 01), além de buscar o imóvel que atenda a eficiência administrativa, verifica-se, sobretudo, o atendimento ao



interesse público, com valor inferior à média de mercado encontrada à fl. 123, com base em imóveis que atendessem as especificidades desta contratação.

33. Dessa forma, verifica-se que o preço do imóvel n.º 01 está compatível com o valor de mercado, não se verificando óbice em tal requisito.

34. Conclui-se, portanto, que restou preenchida nos autos a vantajosidade da contratação direta pela Administração Pública, ressalvada a observação apresentada mais adiante.

35. No que se refere aos requisitos do procedimento, mostra-se necessária a observância dos diversos incisos do artigo 35, § 4º, da Lei Estadual nº 15.608/07.

36. Em relação à presença da indicação dos recursos orçamentários próprios para a despesa, contata-se que o rito procedimental deixou para realizá-la somente após a manifestação desta Coordenadoria Jurídica, conforme depreende-se da manifestação do Coordenador-Geral de Administração à fl. 377.

37. Tal inversão se justifica à oportunidade processual na qual o Coordenador de Planejamento se manifestará sobre o mérito administrativo, nos termos da Resolução DPG n.º 104/2020.

38. Registre-se que o ajuste das cláusulas contratuais já foi determinado e realizado em momento anterior, sendo certo que a minuta atualmente disponível se encontra conforme o ordenamento jurídico, estipulando os direitos e as obrigações das partes, o prazo de vigência do ajuste e os ônus financeiros ao erário pela locação.

39. Cumpre destacar que além das certidões de regularidade (fls. 314-324), foi demonstrada a ausência de impedimentos a contratação (fls. 440-441 e 446-447), em que pese o posicionamento manifestado por esta Coordenadoria no Parecer Jurídico nº 076/2020, ora reiterado.

40. Desse modo, caberá ao gestor avaliar as condições objetivas e subjetivas da locação.

III. CONCLUSÃO

41. Ante o exposto, não se verificam óbices jurídicos à locação, em que pese a manifestação explicitada no Parecer Jurídico nº 076/2020, aqui ratificada.



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Coordenadoria Jurídica



42. De qualquer modo, deve-se atentar para a regularidade das certidões.
43. É o parecer, à deliberação.
44. Encaminhem-se os autos à 1ª Subdefensoria Pública-Geral.

Curitiba, 11 de fevereiro de 2021.

RICARDO MENEZES DA SILVA

Coordenador Jurídico

RICARDO
MENEZES DA
SILVA:110771597
06

Assinado de forma digital
por RICARDO MENEZES
DA SILVA:11077159706
Dados: 2021.02.11
20:04:09 -03'00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1908 - Centro - Curitiba/PR. CEP 80530-010. Telefone: (041) 3313-7390



ePROTOCOLO



Documento: **02215.326.7570locacaocornelioprocopio.pdf**.

Assinado por: **Evelyze Ginescki Dias** em 11/02/2021 22:05.

Inserido ao protocolo **15.326.757-0** por: **Evelyze Ginescki Dias** em: 11/02/2021 22:05.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
5258e65261b46c050b241b219e795416.

6) Decisão de mérito pela dispensa



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



Procedimento n.º 15.326.757-0

DECISÃO

1. Trata-se de procedimento instaurado pela Coordenação de Planejamento, que autoriza a execução de pedido efetuado pela CGA, para locação de imóvel para a Sede da Defensoria Pública de Cornélio Procópio, uma vez que o imóvel atualmente ocupado não atende as necessidades da Instituição (fls. 03).

2. Após, levantamentos técnicos e adequações, o Termo de Referência foi aprovado pela Coordenadoria de Planejamento (fls. 65/74).

3. Oficiados o Município de Cornélio Procópio e a Coordenadoria de Patrimônio do Estado, esta última informou não possuir imóvel disponível (77/78 e 94/103).

4. Realizada a pesquisa de mercado, obteve-se 03 (três propostas formalizadas, dentre as quais, selecionou-se a melhor proposta, que restou indicada como sendo do imóvel localizado na Rua Santos Dumont, nº 635 (fls. 110/121), juntando-se o quadro resumo das cotações (fls. 123).

5. Foi efetuada a avaliação técnica dos imóveis (fls. 190/206), seguida de relatório comercial a fim de auxiliar na escolha (fls. 209/2015), bem como avaliação eletro-lógica dos imóveis (fls. 218/233).

6. O Departamento de Compras e Aquisições com dúvidas referentes ao valor da proposta, metragem do imóvel, apontamentos existentes na Matrícula do Imóvel e ausência de documentação, constatou os proprietários e encaminhou a resposta a análise da CGA (fls. 154/188 e 234/243).

7. Esta 1ª Subdefensoria-Geral constatando divergências na metragem do imóvel; alterações sucessivas no valor da proposta; dúvidas acerca da titularidade, existência de averbação de indisponibilidade; inexistência de partilha de divórcio averbada e ausência de certidões, encaminhou os autos para apreciação da Coordenadoria Jurídica (fls. 249/251).

8. Dessa forma, a Coordenadoria Jurídica exarou o Parecer nº. 076/2020, por meio do qual determinou diligências para: esclarecimentos acerca da metragem da área; sobre motivos da alteração da proposta; comprovação de regularidade fiscal; conferência da metragem registrada no RI; esclarecimentos sobre quem firmará o contrato e efetuou considerações sobre a indisponibilidade e por fim, opinou no sentido de que sem os esclarecimentos, não será possível a contratação (fls. 253/266).

9. O Departamento de Compras e Aquisições apresentou os devidos esclarecimentos requisitados pela Coordenadoria Jurídica (fls. 269/271).

10. Após os esclarecimentos, a Coordenadoria Jurídica concluiu que houve majoração do valor do m² da primeira para a segunda proposta, e que permanecia sem solução o problema da

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



divergência entre a área real e a área registrada. Por fim, destacou que não há elementos nos autos que indiquem a existência de má-fé, sendo possível a alteração do valor da proposta (fls. 282/283).

11. O Departamento de Compras e Aquisições apresentou os esclarecimentos solicitados (fls. 286/287), e com base em tais esclarecimentos a COJ entendeu que a majoração dos valores se deu em razão do decurso do tempo, pelo qual, o proprietário não estaria mais obrigado a manter a proposta, e quanto a metragem entendeu permanecer a dúvida. (fls. 282/283)

12. Novos esclarecimentos foram prestados pelos proprietários do imóvel, referentes a metragem, situação fiscal, e quanto à propriedade do bem, com solicitação de prazo para apresentação das certidões negativas (fls. 286/288 e 292), o qual foi deferido, tendo assim, sido juntado aos autos, documentos referentes a regularidade fiscal (fls. 300/321).

13. Novamente vieram os autos para apreciação, no entanto, constatou-se a necessidade de justificativa para discrepâncias encontradas entre o valor da locação e os informados de locação de outros órgãos públicos (fls. 123); atualização das médias auferidas, em razão da metragem do imóvel informada; esclarecimento se metragem que está sendo contratada, abrange a área de garagem, ou não; e se a área total não possui registro, informação de como será feita a prova da posse (fls. 326/330).

14. Quanto à discrepância de valores, o DCA justificou que os imóveis locados por órgãos públicos em Cornélio Procópio, utilizados para pesquisa de mercado do valor do metro quadrado, não guardam aderência ao Termo de Referência; com relação a metragem a ser locada, informou que o total de 383,83m² abrange a área de garagem; e assim apresentou o valor do metro quadrado de R\$ 19,54 (dezenove reais e cinquenta e quatro centavos), e total do aluguel R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais); seguido de documentos relativos às respostas (fls. 332/336 e 337/370).

15. Esta 1ª Subdefensoria Pública-Geral considerando a manifestação da Sede interessada e dos demais Departamentos da Instituição que avaliaram o imóvel, e entenderam ser o que mais atende as necessidades da Administração, bem como que se amolda-se ao TR, além de possuir excelente localização, que o preço está justificado, manifestou-se pela inexistência de oposição à contratação, desde que atendidas as normativas aplicáveis à contratação, bem como, que sejam observados os apontamentos efetuados pela COJ para a formalização da contratação, no que se refere a necessidade de prova da posse da parte que não tem registro, e assim, determinou o prosseguimento do processo (fls. 372/376).

16. Esclarecida a metragem do imóvel, colhidas informações sobre dados pessoais dos proprietários, juntada matrícula atualizada, projeto arquitetônico, seguro, certidões negativas (fls. 378/410), a minuta contratual foi acostada aos autos (fls. 412/447), seguida de documentos pessoais dos proprietários, certidões negativas e comprovante de inexistência de sanções registradas no Portal da Transparência e GMS (fls. 428/447).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



17. Por meio do Despacho nº 147/2020, a Coordenadoria Jurídica requereu esclarecimentos sobre a metragem da área da locação, citou a necessidade de exclusão do CDC da legislação aplicável, bem como de avaliação da conveniência e oportunidade de inserção de cláusula indenizatória para o caso de perda da posse do imóvel pela Defensoria Pública em razão da alteração da titularidade do bem, decorrente da indisponibilidade judicial existente sobre o imóvel (fls. 448/449).

18. Em resposta o Departamento de Contratos informou que adequou a minuta contratual, e esclareceu que a metragem a ser locada é de 383,83 m², conforme consta na matrícula, sendo área ideal de 210,30 pertencente ao Sr. Helvécio e área ideal de 173,58m² pertencentes a Sra. Odete, contemplando 05 vagas de garagem (fls. 450/451). Foi juntado aos autos, a planta baixa do imóvel a ser locado e esclarecimentos dos proprietários (fls. 452/454).

19. Nova minuta contratual com alterações referentes a indenização; isenção de pagamento de despesas condominiais e exclusão do CPC foi anexada em aba específica (fls. 456).

20. Instada a se manifestar, a Coordenadoria Jurídica exarou o Parecer nº. 022/2021, por meio do qual, entendeu pela possibilidade da contratação direta, por meio de dispensa de licitação, com base no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/07, pois constatou estarem presentes os seguintes requisitos: i) a demonstração de que as características do imóvel atendem às finalidades precípua da Administração; ii) de que as condições de instalação e localização condicionaram a escolha do gestor, pois o imóvel selecionado foi o que mais se adequou aos interesses da Instituição; e iii) que o preço da locação é compatível com o valor de mercado, destacando ainda, que *“além de buscar o imóvel que atenda a eficiência administrativa, verifica-se sobretudo, o atendimento ao interesse público, com valor inferior a méida de mercado”*; e assim, concluiu que restou demonstrado nos autos a vantajosidade da contratação direta, ressaltando a necessidade de observância do artigo 35, § 4º da Lei Estadual nº 15.608/07, bem como necessidade de manifestação do Coordenador de Planejamento sobre o mérito da contratação e indicação de recursos orçamentários para a contratação, ante a inversão determinada às fls. 377 pela CGA; e conclui pela inexistência de óbices à locação, em que pese o posicionamento manifestado no Parecer Jurídico nº. 076/2020 (fls. 457/463).

21. O Setor de Gestão Orçamentária apresentou a Informação nº 090/2021/CDP, com a Indicação de Recursos para a Execução Orçamentária da Despesa referente ao exercício de 2021 (fls. 464) e a Coordenação de Planejamento manifestou-se pela oportunidade e conveniência da contratação, tendo em vista a vantajosidade demonstrada nos autos (fls. 470/472), acostando-se aos autos, a Declaração do Ordenador de Despesa (fls. 473).

22. Vieram os autos para decisão.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



23. Em consonância com o contido nos Pareceres Jurídicos nº 075/2020 e 022/2021, com base no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, a regra para as contratações realizadas pela Administração Pública, é a licitação, no entanto, no mesmo dispositivo, verifica-se há exceções à obrigação de licitar.

24. Parte das exceções à obrigatoriedade de licitar, são qualificadas pela lei como hipóteses de *licitação dispensável*, e estão arroladas nos incisos I a XXIV do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93, dentre os quais está a dispensa de licitação em razão do objeto a ser contratado, tal qual a locação de imóvel que possua características que o tornem único, prevista no inciso X, a seguir transcrito:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

25. No mesmo sentido, a previsão do artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/2007, *in verbis*:

"Art. 34. É dispensável a licitação:

VIII - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

26. Assim, verifica-se que preenchidos os requisitos do inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, replicado no artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/2007, haverá possibilidade da locação ser contratada mediante dispensa do processo licitatório.

27. Pois bem: i) quanto ao primeiro requisito, de que o imóvel seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, verifica-se atendido, pois no pedido de abertura do presente procedimento, efetuado pela Coordenadoria de Planejamento, verifica-se que a presente locação se destina a atender as atuais necessidades da Sede de Cornélio Procópio, tendo em vista que há *"ausência de estrutura necessária no local atual onde os atendimentos são realizados"* (fls. 03), buscando-se nova sede à DPE/PR, *"a fim de propiciar o devido acesso à justiça na Comarca de Cornélio Procópio/PR"* (fls. 471); ii) quanto ao segundo requisito, de que o imóvel por suas condições de instalação e localização condicionem a sua escolha, verifica-se que foram realizadas buscas em vários imóveis, bem como consultados o Município e o Estado sobre eventual imóvel disponível, e no entanto, dos órgãos Públicos não se obteve êxito, restando da busca às imobiliárias, ao

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE **PR**

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



final, 03 (três) imóveis possíveis de abrigar a Sede da Defensoria Pública de Cornélio Procópio, localizados na: i) Imóvel 01 - Rua Santos Dumont, nº 635, Centro; ii) Imóvel 02 - Rua Ibraim M Haddad, nº 35, Centro e iii) Imóvel 03 - Rua Santos Dumont, nº 862, Centro (fls. 209/215), dos quais este último, foi excluído após análise técnica do imóvel, que constatou não atender os interesses da Administração e o com relação ao imóvel nº 02 apontou-se a necessidade de adaptações mais complexas na estrutura, bem como que a localização é mais distante do fórum comparado ao imóvel nº 01. Resultando assim, na indicação do imóvel nº 01 como o que melhor atenderia aos interesses da Instituição, conforme consta no laudo de avaliação da Coordenação da Sede de Cornélio Procópio/PR que *“indicam como a melhor proposta, a fim de atender a necessidade do órgão nessa localidade, o imóvel situado na Rua Santos Dumont, n.º 635...”* (fls. 110/113), o que foi ratificado a próprio punho pela Defensora Coordenadora da Sede (fls. 118), iii) quanto ao terceiro requisito, qual seja, de que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, verifica-se que restou atendido, visto que o valor proposto para o imóvel nº 01, foi de R\$ 19,54 m² (dezenove reais e cinquenta e quatro centavos), que é inferior à média de mercado (fls. 123 e 336).

28. Diante do exposto, considerando que foram preenchidos os requisitos para a contratação por meio de dispensa de licitação, e que há vantajosidade na presente contratação, considerando ainda, todas as manifestações dos setores envolvidos no procedimento, não verifico óbices ao seu prosseguimento.

29. Foram juntados aos autos os comprovantes de regularidade cadastral e fiscal do locador a ser contratado.

30. Quanto a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira, observa-se que o contrato corresponde ao valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais); e terá vigência de 60 (sessenta) meses, utilizando assim, para pagamento da despesa, a dotação orçamentária de vários orçamentos anuais, divididos respectivamente nos períodos de vigência.

31. Assim, verifica-se que a Declaração de disponibilidade orçamentária e financeira existente nos autos refere-se tão somente ao exercício de 2021 (fls. 468), motivo pelo qual não contempla integralmente o valor do contrato, pois trata-se de R\$ 76.875,00 (setenta e seis mil e oito centos e setenta e cinco reais) referentes ao exercício financeiro de 2021, consignando na mesma informação que os valores referentes aos dois exercícios subsequentes constarão das dotações das respectivas Leis Orçamentárias Anuais.

32. Há nos autos, Declaração do Ordenador de Despesas (fls. 473) para o exercício de 2021.

33. Considerando que a vigência do contrato que se pretende celebrar é de 60 (sessenta) meses e que assim, o valor total do contrato supera um orçamento financeiro, ressalta-se a necessidade das despesas com o contrato, serem devidamente alocadas nos próximos orçamentos.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



34. Diante do exposto e com base no Parecer Jurídico nº 076/2020 e 022/2021, não se vislumbra a existência de fato impeditivo para a contratação.

35. Com efeito, estando presentes os requisitos exigidos por lei, **autorizo a presente contratação por dispensa de licitação**, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8666/1993 e artigo 34, inciso VIII da Lei Estadual n.º 15.608/07, ressalvando a necessidade de verificação da validade das certidões, que deverão ser renovadas, caso vencidas.

36. Diante do exposto:

- i) Expeça-se o Termo de Dispensa de Licitação e publique-se no Diário Oficial do Estado;
- ii) Na sequência, encaminhem-se os autos para o Departamento de Compras e Aquisições, para providências indicadas no sequenciamento determinado às fls. 377.

Curitiba, 08 de março de 2021.

MATHEUS CAVALCANTI MUNHOZ

1º Subdefensor Público-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



ePROCOLO



Documento: **15.326.7570AutorizadispensadelicitacaoLocacaoimovelsecornelioprocopio.pdf**.

Assinado digitalmente por: **Matheus Cavalcanti Munhoz** em 08/03/2021 10:10.

Inserido ao protocolo **15.326.757-0** por: **Roberta Ferreira** em: 08/03/2021 10:03.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
647b09c6078d1691faa3b1211da7f083.

7) Ato de dispensa



DPE PR

DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

1ª Subdefensoria Pública-Geral



DISPENSA DE LICITAÇÃO 004/2021

PROTOCOLO 15.326.757-0

OBJETO: Locação de Imóvel para sediar Defensoria Pública Estadual em Cornélio Procópio, situado na Rua Santos Dumont, nº 635, Centro, Cornélio Procópio/PR, matriculado perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cornélio Procópio, sob o nº 4.445, com 383,88m², conforme especificações constantes no protocolo nº 15.326.757-0.

CONTRATADOS: ODETE SCATOLON – CPF: 049.182.218-90, e
HELVÉCIO ALVES BADARÓ – CPF: 204.169.549-87

DO VALOR: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

ORÇAMENTO: Por tratar-se de contrato com vigência que extrapola o presente exercício financeiro, indica-se a seguir a Dotação referente ao exercício de 2021, que corresponde ao valor de R\$ 76.875,00 (setenta e seis mil e oitocentos e setenta e cinco reais) nos seguintes termos: **Dotação Orçamentária:** 0760.03.061.43.6009/95/3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recurso de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes. Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados. Detalhamento da Despesa – 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis de propriedade de pessoa física.

Quanto ao restante do valor referente ao contrato, serão anualmente indicadas as respectivas dotações orçamentárias e detalhamento das despesas, de acordo com o Orçamento Anual vigente.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: O imóvel escolhido atende a finalidade precípua da administração, no que se refere às condições de instalação e localização e o preço do aluguel é compatível com o valor de mercado, demonstrando existência de vantajosidade para a Instituição.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO: Decorre de preço compatível com o preço de mercado, segundo avaliação prévia.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/1993 e art. 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/07.

Curitiba, 08 de março de 2021.

MATHEUS CAVALCANTI MUNHOZ
1º Subdefensor Público-Geral do Estado do Paraná

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908 – Centro Cívico – Curitiba/PR. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300



ePROTOCOLO



Documento: **TermodeDispensan042021Locacaoimovelsedecornelioprocopio.pdf**.

Assinado digitalmente por: **Matheus Cavalcanti Munhoz** em 08/03/2021 10:10.

Inserido ao protocolo **15.326.757-0** por: **Roberta Ferreira** em: 08/03/2021 10:04.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
5b572a108936d7b5cf21d65bf8c9168d.