PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO Nº 01 - CPL1
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Justificativa Nº 104/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC/CPL1

PROCESSO SEI nº 20.0.000019647-0

OBJETO: Rua Professor João Soares N° 1609, Bairro Tabuleta Teresina – PI, sob o Registro Geral nº 35,737, livro 02, ficha 01, destinado para abrigar o arquivo de processos judiciais e administrativos de 1º e 2º graus do TJ-PI.

REQUERENTE: Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA

FUNDAMENTO LEGAL: Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93.

LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ – 040101

LOCADOR: G & G IMOVEIS LTDA – CNPJ Nº 10.728.051/0001-98

VALOR MENSAL: R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)

Trata-se de demanda formulada pela **S**uperintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA, através do Despacho Nº 16415/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (1599942), no qual encaminha Relatório Nº 104/2020 (1598999), Projeto Básico Nº 4/2020 (1599020) e documentação do imóvel e do proprietário do imóvel (1599940)(1599941).

Aprovado o Projeto Básico Nº 4/2020(1599020), através da Decisão Nº 2462/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER (1607438).

É o que cabe relatar, eis a justificativa.

A Superintendência de Licitações e Contratos do TJ/PI, em cumprimento de suas atribuições estabelecidas pelo art. 3º da Resolução nº 19/2007, recebeu os presentes autos procedendo a sua autuação e distribuição, incumbindo a esta CPL-1(1612244) a adoção das providências cabíveis.

A) DO PROCEDIMENTO PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS (Lei nº 8.666/93).

1. Processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contando autorização da autoridade competente (Art. 38, *caput*, da Lei nº 8.666/1993).

Processo **SEI 20.0.000019647-0**

2. Justificativa técnica para a escolha do bem imóvel pontuando que as condições de instalação e localização determinaram a opção pelo imóvel, sendo o único apto a atender as necessidades da Administração Pública (Inciso X, art. 24 c/c Parágrafo Único, inc. II e III, art 26, Lei nº 8.666/93).

Conforme demonstrado no Relatório Nº 104/2020 (1598999), foram visitados 04 imóveis (galpões), todos os galpões atendem a necessidade de espaço, e a escolha do imóvel retro mencionado se deu por apresentar o valor mais viável economicamente entre os imóveis avaliados. Salientando que existem serviços a serem realizados pelo proprietário antes da efetivação do aluguel, quais sejam: um serviço para adaptação das necessidades do TJ-PI; e revisão da cobertura assim como alguns serviços de manutenção, além do isolamento da área que poderá ser alugada.

3. Compatibilidade do preço de locação do imóvel com o valor praticado no mercado sobre a oferta de imóveis que enquadrem nas especificações na localidade, ou seja, pesquisa de preço de mercado, (Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93).

A SENA apontou no Relatório Nº 104/2020 (1598999) a Tabela comparativa de preços de mercado com os valores médios, chegando a uma média de R$ 13,84 o m², verificando a vantajosidade econômica na locação do imóvel, que tem preço médio de R$ 10,10 o m².

4. Laudo de avaliação prévia do imóvel escolhido (Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93).

No Relatório Nº 104/2020 (1598999) consta a descrição detalhada do imóvel.

5. Termo de referência, elaborado com a indicação do objeto de forma precisa, suficiente e clara (Art. 6º, IX e 7º, I, II e § 2º da Lei n.º 8.666/93).

Constam dos autos Relatório Nº 104/2020 (1598999), Projeto Básico Nº 4/2020 (1599020), devidamente aprovado por meio da Decisão Nº 2462/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER (1607438).

6. Consta a seguinte documentação anexada aos autos:

1. Identidade,CPF e outros documentos do responsável pelo imóvel (1599941 pág. 3)

2. Certidão de inteiro Teor do imóvel (1599941 pág. 5)

3. Procuração que a autoriza a Imobiliária a locar o imóvel (1624459 pág. 5)

4. Consultas a impedimentos e suspensão, e certidões de regularidade Fiscal e Trabalhista da empresa G & G IMOVEIS LTDA – CNPJ Nº 10.728.051/0001-98. (1624459 págs. 1, 2, 8 a 13).

7. Previsão de recursos orçamentários, com indicação das respectivas rubricas (Lei n.º 8.666/93, art. 7º, § 2o , III e art. 14, caput)

Despacho Nº 20538/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SOF/DEPORCPRO (1630727)

8. Minuta contratual (art. 40 Lei n.º 8.666/93**).**

Foi elaborada nova minuta contratual (1631233) em estrita obediência a Lei nº 8.245/91 com aplicação subsidiária da Lei 8.666/93 e demais legislação aplicáveis, sem prejuízo da obrigação de observar orientações expedidas pelo CNJ, como também, estabelecido exigências, proporcionalmente, ao objeto em apreço.

Da mesma forma, as cláusulas de obrigações foram definidas assegurando a qualidade do objeto a ser fornecido, sempre observando o critério da vantagem a favor da Administração, no intuito de defender o interesse Público.

Não obstante, as sanções por inadimplemento foram definidas com base na Lei nº 8.245/91, com aplicação subsidiária da Lei n° 8.666/93 e com atenção dirigida às cláusulas necessárias a todo contrato administrativo (minuta) de acordo com o estabelecido no art. 55, ambos da Lei n° 8.666/93. Tais penalidades

por inadimplemento das condições previstas no Edital foram quantificadas na Minuta Contratual, na justa e coerente proporção, seguindo-se as diretrizes da Lei nº 8.245/91 e do art. 87 do Estatuto das Licitações, sem desconsiderar os critérios de satisfação da administração pela locação, devendo ser observado o art. 73, inciso II.

9. Necessidade de ratificação da Superior. (art 26 da Lei 8.666/93)

Deverá ser emitido o Ato de Ratificação previsto no art. 26 da Lei 8.666/93 que será realizado depois dos pareceres SCI e SAJ. Eventuais vícios de caráter formal ou de competência podem ser sanados pela ratificação, sendo convalidados.

B) DA FUNDAMENTAÇÃO

Com entendimento de que o contrato em questão será regido predominantemente pelo direito privado, caso este, em que tanto a Administração quanto o proprietário do imóvel colocam-se em mesmo patamar e, embora a Administração esteja nesse caso sujeita às regras do direito privado, não se despirá totalmente de suas prerrogativas, conforme o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2000, p. 64):

> *"Mesmo quando submetida às regras de direito privado, a Administração não se despe de certos privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, "na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei".*

Diante da análise do caso concreto, esta Comissão de Licitação e Contratos entende que é **dispensável** a licitação, nos casos de locação de imóvel, desde que seja compatível com o valor de mercado, nos termos do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93:

> *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;***

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

> *"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação. " (J. Cretella Junior,, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (grifo nosso)*

Considerando que é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste e que locador não estará obrigado a renovar o contrato se por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, é possível a Administração negociar o valor do imóvel para uma nova contratação.

> ***Lei nº 8.245**/91 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.*
>
> *(...)*

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

(...)

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

*II - o **prazo mínimo do contrato** a renovar ou **a soma** dos prazos ininterruptos dos contratos escritos **seja de cinco anos;***

*III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo **prazo mínimo e ininterrupto de três anos.***

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

A Orientação Normativa nº 6, de 01.04.2009, da Advocacia-Geral da União, expressamente dispõe que "A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, **não estando sujeito ao limite máximo de sessenta meses**, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei 8.666, de 1993.

"A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993." (REFERÊNCIA: art. 62, § 3º e art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993; arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245, de 1991; Decisão TCU 828/2000 - Plenário.)

O TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão n° 1.127/2009 – Plenário):

"1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

*3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, **em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções**, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93."*

C) CONCLUSÃO

A exigência legal impõe a comprovação da necessidade fática justificada para que possa ser enquadrado nas hipóteses exceção (dispensa) à regra legalmente prevista (licitar), o que restou demonstrado nos autos, referente à locação de imóvel localizado na Rua Professor João Soares N° 1609, Bairro Tabuleta Teresina – PI, sob o Registro Geral nº 35,737, livro 02, ficha 01, destinado para abrigar o arquivo de processos judiciais e administrativos de 1º e 2º graus do TJ-PI, junto à empresa G & G IMOVEIS LTDA – CNPJ Nº 10.728.051/0001-98 , pelo valor mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)

Inicialmente solicita-se posicionamento da SAJ, quanto a orientação de uso do IPCA como índice para reajuste, conforme apontado no Parecer Nº 4491/2019 - PJPI/TJPI/SAJ(1305223), se deve ser utilizado em todos os contratos ou se existiria alguma natureza contratual onde deverá ser utilizado o IGPM .

Prosseguindo a tramitação, sejam os autos encaminhados primeiramente para a **Superintendência de Controle Interno - SCI**, em ato contínuo, à **Secretaria de Assuntos Jurídicos - SAJ**, para análise e emissão de parecer técnico quanto ao regular procedimento em razão da contratação direta por Dispensa de Licitação, conforme estabelecido no Art. 2º, inciso V, da Portaria TJ/PI nº 1.198/2015, de 12 de abril de 2015, com vistas, ao final, para a **Secretaria Geral** deste Tribunal.

Após, os Autos deverão retornar à Superintendência de Licitações e Contratos para as providências necessárias ao prosseguimento do pleito.

É o entendimento de acordo com a legislação pátria.

Documento assinado eletronicamente por **Paulo Dias Ferreira da Silva**, **Presidente da Comissão**, em 19/03/2020, às 17:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Priscylla Magalhães de Almeida Ramos Freitas**, **Membro da Comissão**, em 20/03/2020, às 09:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php informando o código verificador **1631226** e o código CRC **D393366A**.

20.0.000019647-0 1631226v11