PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - SLC
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Justificativa Nº 112/2018 - PJPI/TJPI/SLC

JUSTIFICATIVA TÉCNICO-ADMINISTRATIVA

PROCESSO SEI n° 17.0.000025487-8

OBJETO: Locação do imóvel localizado Avenida Aurélio Brito, nº 427, Centro, Piracuruca - PI, para sediar o JECC da Comarca de Piracuruca.

REQUERENTE: Superintendência de Gestão de Contratos e Convênios - SGC

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

LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ

LOCADOR: EDNA RAMOS DE CARVALHO MELO (CPF 631.419.493-87)

VALOR MENSAL: R$ 2.533,99 (dois mil quinhentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos).

1. DA SÍNTESE DO PEDIDO

Trata-se de manifestação da Superintendência de Gestão de Contratos e Convênios - SGC, através do Despacho da SGC Nº 453/2018 - PJPI/TJPI/SGC (0501701), solicitando providências de contratação de imóvel que abrigue o Juizado Especial da Comarca de Piracuruca - PI, tendo em vista a proximidade da finalização da vigência do Contrato nº 078/2013.

A Secretaria Geral - SECGER, em Despacho Nº 31760/2018 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (0504912), determinou à Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA que realizasse, com a urgência necessária, a realização de vistoria dos imóveis disponíveis para locação destinada à instalação do Fórum e JECC da comarca de Piracuruca, bem como a indicação do imóvel a ser contratado

Em Despacho Nº 39056/2018 - PJPI/TJPI/SENA (0542348), Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA conclui ser mais vantajoso para este Tribunal a recontratação do imóvel da Avenida Aurélio Brito, nº 427, Centro, Piracuruca - PI, para sediar o JECC da Comarca de Piracuruca, no valor de R$ 2.533,99 (dois mil quinhentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos).

Por fim, Desembargador José James Gomes Pereira, Presidente deste TJPI em exercício, em Despacho Nº 40814/2018 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (0552634), ACOLHE o Despacho 39056 da SENA (0542348) e AUTORIZA a nova contratação do imóvel indicado. Encaminhando os Autos à SLC para as providências necessárias.

Esta Superintendência de Licitações e Contratos - SLC, solicitou as documentações necessárias, sendo anexadas aos autos, conforme documentação 0560914.

2. DA ANÁLISE E DO POSICIONAMENTO

Diante da análise do caso concreto, verifica-se a possibilidade de contratação direta, sendo **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;**

Primeiramente, a necessidade de realização da contratação encontra-se na impossibilidade de prorrogação do contrato de locação ora vigente (Contrato nº 78/2013), conforme Despacho da SGC 453 (0501701). Logo, a locação do presente imóvel, mostra-se essencial para a manutenção do exercício da atividade jurisdicional naquela comarca de forma regular e segura.

Quanto a escolha do locador, a Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA, em Despacho 39056 (0542348), informa que não há imóveis que possibilitem o atendimento das necessidades do JECC na Comarca de Piracuruca, conforme declaração nº 0543437, devido ao fato dos imóveis existentes na cidade, em sua maioria residenciais, não possuírem os espaços adequados. Estes imóveis necessitariam de reforma geral, acarretando gastos significativos, por parte deste Tribunal de Justiça do Piauí, para a sua adaptação a fim de atender a demanda do JECC de forma satisfatória, uma vez que a mesma não é de interesse de seus proprietários.

Ainda, segundo o referido Despacho da SENA, **conclui ser mais vantajoso para este Tribunal a recontratação do imóvel da Avenida Aurélio Brito, nº 427, Centro, Piracuruca - PI, para sediar o JECC da Comarca de Piracuruca,** mediante algumas considerações: 1) Oimóvel onde hoje se encontra instalado o JECC da Comarca de Piracuruca já fora adaptado para atender as necessidades do mesmo; 2) Há interesse na permanência do JECC no imóvel atual, tanto por parte do proprietário, conforme declaração nº 0543427, quanto do Juiz do JECC, Rogério de Oliveira Nunes, Declaração nº 0543437; 3) O valor do aluguel de R$ 2.533,99 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos), está condizente com os praticados no mercado imobiliário local, conforme relatório nº 0152034), uma vez que os mesmos não sofreram alterações relevantes, haja vista a aparente recessão do setor imobiliário, de um modo geral; 4) Toda mudança para um novo imóvel, requer um custo para este Tribunal, com as adaptações necessárias, como a instalação de pontos de lógica, de ar condicionados, revisão das instalações elétricas e etc...que são imprescindíveis ao funcionamento do Fórum.

Portanto, esta CPL-1 entende ser vantajosa para a Administração a locação do imóvel pelo preço apresentado, nos termos do art. 26, § único, II, da Lei nº 8.666.

> Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no **inciso III e seguintes do art. 24**, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, **para ratificação e publicação na imprensa oficial**, no **prazo de 5 (cinco) dias**, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)
>
> Parágrafo único. O processo de **dispensa**, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, **no que couber,** com os seguintes elementos:
>
> (...)
>
> **II - razão da escolha do fornecedor ou executante;**
>
> III - justificativa do preço.

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)

Quanto à vigência do contrato, 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."

Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II). Por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Salienta-se que é importante o atendimento aos seguintes requisitos, com fulcro no art. 24, X, da Lei 8.666/93:

I - necessidade de imóvel para o exercício das atividades administrativas;

II - adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração;

III - compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.

Justificada a necessidade do objeto da contratação direta (art. 2º, caput e parágrafo único, VII, da Lei 9.784/99) **e caracterizada a situação de dispensa** (art. 24, X, da Lei 8.666/93), esta SLC opta pela **abertura de processo de Dispensa de Licitação, para a locação do imóvel localizado na Avenida Aurélio Brito, nº 427, Centro, Piracuruca - PI, para sediar o JECC da Comarca de Piracuruca., no valor mensal de R$ 2.533,99 (dois mil quinhentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos).**

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. Contudo, devem ser observadas algumas cautelas:

1. Disposições previstas na Lei nº 4.320/64, com relação ao cumprimento do estágio da despesa, dando-se por certo o respectivo empenhamento prévio do valor autorizado, liquidação depois de atestada e, consequentemente pagamento;

2. A implantação do SIAFE por este E. Tribunal de Justiça, exige a imprescindibilidade do Contrato antes da emissão da Nota de Empenho.

O artigo 62 da Lei nº 8.666/93 estabelece as condições para obrigação e desobrigação de utilizar o documento formalizado em termo de contrato:

> Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas **dispensas** e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço." (os grifos são nossos)
>
> (...)
>
> § 4º É dispensável o "termo de contrato" e facultada a substituição prevista neste artigo, a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos casos de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

3. DA CONCLUSÃO

Dessa forma, considerando a fundamentação apresentada, a regularidade da documentação da proprietária e a disponibilidade orçamentária, conclui-se ser perfeitamente possível a contratação direta, por dispensa de licitação, referente à locação de imóvel localizado na Avenida Aurélio Brito, nº 427, Centro, Piracuruca - PI para sediar o JECC de Piracuruca-PI, de propriedade da Sra. EDNA RAMOS DE CARVALHO MELO (CPF 631.419.493-87), no valor de R$ 2.533,99 (dois mil quinhentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos).

Na sequência da tramitação, sejam os autos encaminhados primeiramente para a **Superintendência de Controle Interno - SCI/TJ/PI**, 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.

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 **Leonardo Carvalho Martins Sales**, **Presidente da Comissão**, em 11/07/2018, às 12:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Rafael Lima Martins**, **Membro da Comissão**, em 11/07/2018, às 12:58, 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 **0561017** e o código CRC **EFFD920F**.

17.0.000025487-8 0561017v5