



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO Nº 02 - CPL2

Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Justificativa Nº 97/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC/CPL2

PROCESSO SEI nº 19.0.000004527-9

OBJETO: Locação do imóvel situado na **Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri - PI**, destinado ao armazenamento de veículos e demais objetos apreendidos e entregues no Fórum da Comarca de Piripiri-PI.

REQUERENTES: SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA

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

LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ – 040101

LOCADORA: LUCIANA CAVALCANTE QUEIROZ – CPF Nº 456.841.624-87

VALOR MENSAL: R\$ **5.000,00** (Cinco mil reais).

Trata-se de processo administrativo instaurado pela **1ª Vara da Comarca de Piripiri**, visando à locação do imóvel localizado na **Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri - PI**, destinado ao armazenamento de veículos e demais objetos apreendidos e entregue no Fórum da Comarca de Piripiri-PI.

A demanda surgiu da necessidade da retirada de todos os veículos automotores e bens de responsabilidade da Justiça Estadual que se encontram alocados nas dependências do 12º Batalhão de Polícia Militar, em face da solicitação do Senhor Erisvaldo Viana Lima - Ten.Cel. PM Cmt do 12ºBPM, considerando, entre diversos motivos que, não existe amparo legal para que a unidade da PMPI possa ter em suas dependências veículos automotores, bens postos a disposição da Justiça Estadual e que o atendimento da solicitação do Juiz de Direito da Comarca de Piripiri-PI era para **alocar os veículos automotores e bicicletas até a finalização da reforma do prédio do Fórum, fato ocorrido em 30/07/2019.**

Diante da situação o Dr. Antonio Francisco Gomes de Oliveira, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara da Comarca de Piripiri-PI, encaminhou Ofício Nº 31784/2019 (1314504) à Corregedoria Geral da Justiça, no qual solicita providências e orientação no intuito de solucionar o problema da retirada dos bens apreendidos, localizados, há mais de um ano, no pátio do Batalhão da Polícia Militar, indicando um local adequado pra sua guarda, considerando que a Vara não foi equipada com estrutura física para a guarda e controle dos citados bens.

A Secretaria da Corregedoria encaminhou os autos a Superintendência de Engenharia e Arquitetura – SENA como competente para verificar possíveis imóveis, para locação na citada comarca, adequados ao atendimento da demanda.

A SENA apresentou Relatório nº 82/2020 – (1568488) Relatório de Vistoria do Engenheiro Civil Rodrigo Brandão Aguiar referente à viagem realizada para o município de Piripiri-PI, com a finalidade de vistoriar imóveis disponíveis para aluguel, objetivando abrigar veículos e demais objetos apreendidos que se encontram sob guarda do Fórum da Comarca de Piripiri-PI, visto que os mesmos se encontram no pátio do Batalhão da Polícia Militar, o qual recentemente informou não poder mais realizar a guarda dos citados bens.

Acostou aos autos o Projeto Básico Nº 1/2020-PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (1572344), concluindo ser mais vantajoso para este Poder Judiciário Piauiense a locação do imóvel localizado na **Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri – PI, pelos diversos motivos expostos no Relatório de Vistoria, no que diz respeito ao imóvel possuir área interna ampla, inclusive com algumas salas providas com prateleiras de concreto, e**

possuir também uma grande área externa coberta que atende a necessidade da demanda em questão, quanto ao abrigo para os veículos, inclusive sem que esta área tenha sido considerada nos cálculos da tabela.

Juntou-se aos autos a documentação da proprietária do imóvel, Sra. LUCIANA CAVALCANTE QUEIROZ, no qual se encontram (1572458), listados os documentos abaixo:

1. Certidão de Registro do Imóvel a ser locado (1572458) pág. 8;
2. Identidade e CPF da proprietária do imóvel (1572458, pág. 06 e 07);
3. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (1572458 pág. 05);
4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (1572458, pág. 03);
5. Certidão de Situação Fiscal e Tributária Estadual (1572458, pág. 01);
6. Comprovante de endereço (1572458, pág. 02);
7. Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual (1572458, pág. 04).

Os autos foram encaminhados à Secretaria Geral da Presidência deste TJPI que se manifestou favorável a aprovação do Projeto Básico nº 1/2020-SENA (1572344) cujo objeto é a contratação do imóvel destinado ao armazenamento de veículos e demais objetos apreendidos e entregue no Fórum da Comarca de Piripiri, situado localizado na **Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri - PI**, que se encontra registrado na folha 139, do livro 2-AAB do Registro Geral, sob a matrícula nº AV-1-12.37702 de Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício - Piripiri - PI.

Acolhendo a Manifestação da SECGER sob nº 2474/2020 (1573197) a Presidência aprovou o Projeto Básico nº 1/2020 – SENA (1572344) conforme Decisão nº 1783/2020 (1573201) encaminhando os autos à Superintendência de Licitações e Contratos - SLC para as providências afetas a sua atribuição.

A SLC por meio do Despacho nº 13238/2020 (1576697) designou a Comissão Permanente de Licitação - CPL-2 para a condução dos trabalhos atinentes ao procedimento de locação em apreço.

Esta Comissão Permanente de Licitação procedeu, então, à juntada da Portaria das Comissões (1579417) e encaminhou os autos à Secretaria de Orçamento e Finanças - SOF para informar disponibilidade orçamentária e financeira para atendimento da demanda no valor mensal (aluguel) de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

A SOF, após indicação da SENA de que a contratação será realizada com Pessoa Física, informou a disponibilidade orçamentária para atendimento da formalização do contrato de locação do citado imóvel.

Dando continuidade à demanda a CPL-2 juntou aos autos os seguintes documentos e informação:

1. Comprovante de Situação Cadastral do CPF (1615127),
2. Informação dos Dados bancários da proprietária Luciana Cavalcante Queiroz (Conta 22714-5, Agência 0129-5, Banco do Brasil);
3. Certidão Negativa de Tributos Municipais e Dívida Ativa ([1621249](#));
4. Atualização das Certidões de Regularidade Fiscal que se encontravam com suas vigências vencidas. (só se precisar)

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-2 (1576697) 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 19.0.000086696-5

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).

Foi solicitado à SENA que procedesse à realização de pesquisa de imóveis aptos a atender a demanda (1322067), advindo o Relatório Nº 82/2020 - PJPI/TJPI/SENA (1568488), o qual indica o imóvel da Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, coordenadas 4º16'45.54"S 41º46'27.76"O, como perfeitamente apto a atender a demanda e vantajoso em relação ao preço.

Além dos demais imóveis não possuírem área satisfatória para ao atendimento da demanda, foi destacada no relatório supracitado aspectos relativos à localização estratégica, à ampla área interna, inclusive, com algumas providas de prateleiras de concreto, uma grande área externa coberta que atende a necessidade da demanda em questão, em conformidade com a resolução nº 114, de 20 de abril de 2010, manifestando-se a SENA, por fim, favoravelmente à contratação do multicitado imóvel.

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 de vistoria (1568488) que, considerando o valor sugerido com reajuste pelo IGP-M pelo sei 1615177 para este imóvel, estaria dentro do valor de mercado atualizado, verificando que há vantajosidade econômica na manutenção do imóvel atual. Ressalte-se que, de todos os imóveis avaliados, segundo o Relatório (1568488), o imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri – PI, ora mais vantajoso, é o único que apresenta área satisfatória, uma vez que, além de apresentar área interna ampla também possui uma grande área externa coberta que atende a necessidade da demanda em questão, ao passo que, os demais não apresentaram área satisfatória para abrigar os bens apreendidos e um deles ainda possui difícil acesso aos veículos.

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

No Relatório Relatório Nº 82/2020 - PJPI/TJPI/SENA (1568488) 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).

Em analogia ao princípio da essência sobre a forma e da instrumentalização das formas, e, ainda, visto a excepcionalidade deste tipo de contratação, verifica-se que se encontram presentes elementos suficientes para dirigirem a referida contratação, tais como justificativa da demanda (1314504), Despacho 77404 (1322067), Relatório detalhado com laudo de avaliação elaborado pelo setor competente - SENA 82 (1568488) e Projeto Básico Nº 1/2020 - PJPI/TJPI/SENA (1572344).

6. Consta cópia do registro do imóvel ou na real impossibilidade da juntada da mesma, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel (Lei de Registro de Propriedade nº 6.015/1973, arts.167, 168 e 172)

Fora anexada aos autos a Certidão de Registro de Imóvel 1572458, referente ao imóvel situado à Rua Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri - PI, matriculado às folhas 139 do livro de Registro de Imóveis 2-AAB, sob o nº AV-1-12.377, do Cartório do 1º Ofício de Piripiri-PI.

7. Documentação relativa a regularidade fiscal e trabalhista e essencialmente a Certidão Negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, demonstrando a regularidade do eventual contratado e do bem (Art. 29 da Lei 8.666/93).

Foram verificados os seguintes documentos:

1. Identidade e CPF do proprietário do imóvel (1572458, pág. 6 e 7)
2. Comprovante de Situação Cadastral do CPF (1615127)
3. Comprovante de endereço (1572458, pág. 02);
4. Informação - Dados bancários do proprietário: **BANCO DO BRASIL, Agência 0129-5 / Conta Corrente 22714-5.**
5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (1572458 pág. 05);
6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (1572458, pág. 03);
7. Certidão de Situação Fiscal e Tributária Estadual (1625834);
8. Certidão Negativa de Débitos Municipais (1621249)
9. Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual (1625843)

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

Consta nos autos a dotação de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), conforme detalhamento constante do Despacho Nº 18470/2020 - PJPI/TJPI/SOF/DEPORCPRO 1614662

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

Foi elaborada nova minuta contratual (1615177) 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 nº 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 nº 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.

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

Deverá ser emitido o Ato de Ratificação previsto no artigo 26 da Lei 8.666/93 que será realizado após a SCI e SAJ emitirem seus pareceres. 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 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**;*

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 SESENTA 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 nº 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 Rui Barbosa, nº 420, Bairro Fonte dos Matos, Piripiri - PI**, para guarda de bens apreendidos que se encontram sob a guarda da 1ª Vara da Comarca de Piripiri/PI, de propriedade da Sra. LUCIANA CAVALCANTE QUEIROZ (CPF Nº 456.841.624-87), pelo valor mensal de R\$R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Prosseguindo a tramitação, sejam os autos encaminhados primeiramente para a **Superintendência de Controle Interno - SCI/TJ/PI**, 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, em ato contínuo, à **Secretaria de Assuntos Jurídicos - SAJ**, 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 **Antônia Nakeida Mousinho da Silva, Presidente da Comissão**, em 16/03/2020, às 16:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Samya Beatriz Silva Machado, Servidor TJPI**, em 16/03/2020, às 16:05, 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 **1621259** e o código CRC **FC704014**.
