



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 447/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SLC/CPL2

PROCESSO SEI nº 21.0.000076720-1

OBJETO: Locação do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, 228, Centro, Itauera - PI (7°36'10.2"S 43°01'32.9"W), destinado para abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Itauera/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: CLAUDINETE VIEIRA LIMA, CPF: 692.431.663-87

VALOR MENSAL: R\$ 1.650,00 (um mil seiscentos e cinquenta reais).

Trata-se de demanda formulada pela Superintendência de Engenharia e Arquitetura - SENA, através do Memorando Nº 2882/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2608641), no qual encaminha Relatório Nº 1197/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2689059), com Relatório Fotográfico (2690458) e Proposta do proprietário do imóvel (2657374) e Projeto Básico Nº 31/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2772672).

Aprovado o Projeto Básico Nº 31/2021 (2772672), através da Decisão Nº 10942/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER (2773971).

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 (2775705) 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 21.0.000076720-1.

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 1197/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2689059), foram encontrados 03 (três) imóveis disponíveis para locação na Comarca de Itauera, e que a escolha do imóvel na **Avenida Getúlio Vargas, 228, Centro, Itauera - PI (7°36'10.2"S 43°01'32.9"W)**, se deu por apresentar bom estado de conservação e ampla

infraestrutura, necessitando de intervenções mínimas para torná-lo apto a receber o Fórum de Itauera. Ademais, verifica-se ser a proposta mais barata (R\$ 10,90 por m²).

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 N° 1197/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2689059) a Tabela comparativa de preços de mercado com os valores médios, chegando a uma média de R\$ 13,09 o m². Verificou-se que os imóveis "B" e "C" estão acima do preço médio e ainda necessitariam de reformas significativas para que pudesse receber o Fórum de Itauera de forma satisfatória. Desta forma o imóvel "A" é em primeira análise o único capaz de atender satisfatoriamente o funcionamento do Fórum da Comarca de Itauera, pelo valor de R\$ 10,90 / m², totalizando um valor de R\$ 1.650,00 /mensal.

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

No Relatório N° 1197/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2689059) e Relatório Fotográfico (2690458) constam as descrições detalhadas 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 N° 1197/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2689059), Projeto Básico N° 31/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA (2772672), devidamente aprovado por meio da Decisão N° 10942/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER (2773971).

6. Consta a seguinte documentação anexada aos autos:

1. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município (2974434);
2. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (pág. 4 - 2801345);
3. Documentação do Imóvel (2801214);
4. Certidão quanto à Dívida Ativa do Estado (pág. 2/3 - 2801345);
5. Certidão Negativa quanto à Dívida Ativa da União (pág 1 - 2801345);
6. Comprovante de Situação Cadastral do CPF (pág. 1/2 - 2801153).

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 N° 79678/2021 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SOF/CEORC (2777699).

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

Foi elaborada minuta contratual (2801373) em estrita obediência à Lei n° 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.

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 n° 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 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 saneados 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 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; (*grifo nosso*)

.....

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.)

.....

Considerando que a Lei nº 8.245/91 (Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes) prever ser 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.

.....

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

(...)

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;

.....

Acrescente-se que 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 sujeita 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.)

.....

Por fim, ressalta-se que 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.”** (grifo nosso)

.....

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 Avenida Getúlio Vargas, 228, Centro, Itaueira - PI (7°36'10.2"S 43°01'32.9"W), destinado a abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Itaueira, junto à senhora Claudinete Vieira Lima, CPF Nº 692.431.663-87, pelo valor mensal de R\$ 1.650,00 (um mil seiscentos e cinquenta reais).

Prosseguindo a tramitação, sejam os autos encaminhados primeiramente para a **Superintendência de Controle Interno - SCI** e, 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 **Maikon Lima Ferreira, Presidente da Comissão**, em 19/01/2022, às 22:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Charles Antônio Gomes Evaristo, Membro da Comissão**, em 01/04/2022, às 09:34, 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 **2801369** e o código CRC **30663884**.