

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 381/2019 - PJPI/TJPI/SLC/CPL1

PROCESSO SEI nº 19.0.000100821-0

OBJETO: Locação do imóvel localizado na Rua Dom Expedito Lopes, sn, Centro (7°35'51.2"S 40°48'59.0"W), Simões - PI, destinado à sediar o Fórum da referida comarca, vinculado ao Processo nº 18.0.000022868-7, à folha 93 do livro nº 2-I, Registro Geral nº 1909 (Matricula R1-1909) - Cartório do 1º Ofícil de Simões - PI.

REQUERENTE: SECRETARIA GERAL - SECGER

FUNDAMENTO LEGAL: Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93. **LOCATÁRIO:** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ – 040101

LOCADOR: DIOCESE DE PICOS – CNPJ Nº 06.782.957/0011-95

VALOR MENSAL: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Trata-se de demanda formulada pela Secretaria Geral – SECGER, através do Despacho Nº 6135/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (1405988), vinculado ao Processo nº 18.0.000022868-7, atinente à solicitação de providências feita pela equipe da CEAS - Central de Apoio às Secretarias, que foi designada para atuar junto à Unidade Judiciária da Comarca de Simões-PI, no qual foi elaborado um relatório descrevendo tudo o que fora efetivado e as condições atuais do prédio que abriga o fórum da referida comarca. Foi constatado que a sala que abriga a secretaria possui péssimas condições estruturais e se apresenta insuficiente para abrigar com comodidade o acervo processual, os móveis, equipamentos de informática e servidores.

Após análise, a Superintendência de Engenharia e Arquitetura – SENA (Encaminhamento Nº 10625/2019 - PJPI/TJPI/SENA - 1393856), retornou os autos com Projeto Básico Nº 25/2019 - PJPI/TJPI/SENA (1406097) e o Relatório Nº 177/2019 - PJPI/TJPI/SENA (1406015), onde foi exposto que no referido prédio já havia sido realizada uma pequena reforma, porém, com efeito"paliativo", ressaltando ainda, que a situação somente se resolveria com uma grande reforma ou a construção de um novo fórum, sugerindo assim, a locação de prédio a fim de abrigar provisoriamente o fórum, até que sejam adotadas as medidas julgadas necessárias.

Encaminhados os autos à Secretaria Geral para manifestação, prosseguiu inicialmente à Secretaria de Orçamento e Finanças - SOF, para informar disponibilidade orçamentária para atendimento da demanda, sobrevindo o Despacho Nº 88418/2019 - PJPI/TJPI/SOF/DEPORCPRO (1406120).

Aprovado o Projeto Básico 1406097, através da Decisão Nº 12163/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (1413959).

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 (1406136) 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 19.0.000100821-0.

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 n° 8.666/93).

Foi solicitado à SENA que procedesse à realização de pesquisa de imóveis aptos a atender a demanda, advindo o Relatório Nº 177/2019 - PJPI/TJPI/SENA (1406015), o qual indica o imóvel localizado na Rua Dom Expedito Lopes, sn, Centro (7°35'51.2"S 40°48'59.0"W), Simões - PI, informando possuir espaço suficiente para sediar o Fórum de Simões, precisando de algumas adequações para que possa atender as necessidades do mesmo.

Foram verificados mais dois imóveis, não sendo estes aptos ao atendimento da demanda.

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 (1406015) a Tabela comparativa de preços de mercado com os valores médios, chegando a uma média de R\$ 12,02m², verificando a vantajosidade econômica na locação do imóvel.

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

No Relatório Nº 177/2019 - PJPI/TJPI/SENA (1406015) consta a descrição detalhada do imóvel.

5. Termo de referência, elaborado com a indicação do objeto de forma precisa, suficiente e clara (Art. 6°, IX e 7°, I, II e § 2° da Lei n.° 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 encontram-se presentes elementos suficientes para dirigirem a referida contratação, tais como justificativa da demanda (1405950), Despacho Nº 6135/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (1405988), Relatório detalhado com laudo de avaliação elaborado pelo setor competente - SENA (1406015) e Projeto Básico Nº 25/2019 - PJPI/TJPI/SENA (1406097).

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 os seguintes documentos relativos ao imóvel:

Certidão de Registro de Imóvel (1406080), referente ao imóvel situado à Rua Dom Expedito Lopes, sn, Centro, Simões - PI, matriculado à folha 93 do livro nº 2-I, Registro Geral nº 1909 (Matricula R1-1909) - Cartório do 1º Oficil de Simões - PI.

Carta de Aforamento (1406080)

Certidão de inteiro Teor do imóvel(1511342)

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,CPF e outros documentos do responsável pelo imóvel (1556480, pág. 11-19, 32);
- 2. Documentação do imóvel(Registro de imóvel, carta de aforamento, certidão de inteiro teor), pág. 01-08, 20-23);
 - 3. Comprovante de endereço do imóvel (1556480, pág. 09);
- 4. CNPJ da Matriz e Filial e QSA(Quadro de Sócios e Administradores) (1556480, pág. 30-33);
- 5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (1556480, pág. 34);
 - 6. Certidão Negativa de Débitos Estadual (1556480, pág. 35,36);
 - 7. Certidão Negativa de Débitos municipal (1556480, pág. 24,26);
 - 8. Certificado de Regularidade do FGTS(1556480, pág. 37);
 - 9. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (1556480, pág. 38);
 - 10. Dados Bancários Paróquia de Simões (1556480, pág. 28);
 - 11. Consulta Consolidada do TCU (1556749);
- 8. Previsão de recursos orçamentários, com indicação das respectivas rubricas (Lei n.º 8.666/93, art. 7° , \S 20 , III e art. 14, caput)

Consta nos autos a dotação de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme detalhamento constante do Despacho Nº 88418/2019 - PJPI/TJPI/SOF/DEPORCPRO (1406120).

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

Foi elaborada nova minuta contratual (1420298) 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 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

- § 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, § 3° e art. 57 da Lei n° 8.666, de 1993; arts. 51 a 57 da Lei n° 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, § 3°, 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 Dom Expedito Lopes, sn, Centro, Simões - PI, para sediar o Fórum da Comarca de Simões-PI, de propriedade da Diocese de Picos (06.782.957/0001-13), pelo valor mensal de R\$ **4.000,00** (quatro mil reais).

Prosseguindo a 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, 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.



Membro da Comissão, em 11/02/2020, às 13:49, conforme art. 1°, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Dias Ferreira da Silva**, **Presidente da Comissão**, em 11/02/2020, às 13:51, conforme art. 1°, 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 1418637 e o código CRC 2B3A3FA4.

19.0.000100821-0 1418637v11