



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 177/2018 - PJPI/TJPI/SLC

PROCESSO SEI nº 18.0.000011576-9

OBJETO: Locação de imóvel localizado à Rua Ricardo Cassiano Dantas, nº 910, Bairro Boa Sorte, Picos-PI, com a finalidade de servir de depósito para armazenamento de veículos e demais objetos apreendidos pela polícia civil e entregues nas secretarias da 4ª e 5ª Vara da Comarca de Picos.

REQUERENTES: Juízo da 4ª e da 5ª vara da Comarca de Picos.

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

LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ – 040101

LOCADOR: ELISÂNGELA ARAÚJO MONTEIRO - CPF: 361.941.403-30.

VALOR MENSAL: R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Trata-se de demanda formulada pelo Juízo da Comarca de Picos do Estado do Piauí (4ª e 5ª Varas) através do requerimento (0426406) que solicitou informar acerca de espaço para armazenamento de veículos e demais objetos apreendidos pela polícia civil e entregues nas secretarias da 4ª e 5ª Vara da Comarca de Picos.

Através do Despacho Nº 17903/2018 - PJPI/CGJ/SECCOR (0433518) e Despacho Nº 45844/2018 - PJPI/CGJ/SECCOR (0578238), o Secretário da Corregedoria impulsionou os autos a SENA para o processo de procura de imóveis compatíveis.

A SENA, através do Relatório Nº 300/2018 - PJPI/TJPI/SENA (0658215), apresentou 4(quatro) imóveis, ao tempo que se posicionou favorável ao imóvel localizado na Rua Ricardo Cassiano Dantas, nº 910, Bairro Boa Sorte, coordenadas: 7°4'55,25"S 41°27'43,29"O .

A SLC, através do Despacho 63914 (0677799), solicitou documentações necessárias à instrução dos autos

Assim, os autos retornaram a esta SLC, com os seguintes documentos:

- a) Identidade e CPF da proprietária (0701480, pág 1);
- b) Comprovante de endereço da proprietária (0701480, pág 2);
- c) Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais (0701480, pág 3);
- d) Comprovante de indisponibilidade de Certidão Negativa Tributos Estaduais Federais (0701480, pág 4);
- e) Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual (0701480, pág 5);
- f) Certidão Negativa de Tributos Municipais (0701480, pág 6);
- g) Comprovante de inscrição municipal do Imóvel e pagamento do IPTU (0701480, pág 7 a 9);
- h) Registro de Imóveis (0701480, pág 10 a 14)
- i) Averbações certificando a propriedade no processo de partilha por divórcio (0701480, pág 15 a 26)
- n) Consulta CEIS (0701480, pág 27)

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 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 18.0.000011576-9.

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 pesquisa de imóveis aptos a atender a demanda do requerimento 0426406, sendo gerado o relatório 258 (0597869), o qual indica como o imóvel da Rua Ricardo Cassiano Dantas, nº 910, Bairro Boa Sorte, coordenadas 7°4'55,25"S 41°27'43,29"O , como perfeitamente apto a atender a demanda e o mais vantajoso em relação ao preço.

No entanto, não consta a manifestação da 4ª e 5ª vara de Picos sobre se o imóvel indicado atende a demanda. nem proposta de aluguel atualizada do Locador.

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 300 (0658215), no item "E", Tabela comparativa de preços de mercado, demonstrando que o imóvel selecionado possui menor valor por m².

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

No Relatório Nº 300 (0658215), consta a descrição detalhada do imóvel, sua localização, além de foto.

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 encontram-se presentes elementos suficientes para dirigirem a referida contratação, tais como justificativa da demanda (requerimento 0426406) e relatório detalhado com laudos de imóveis possíveis elaborado pelo setor competente (0658215), no caso a SENA

5. 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)

Foram colacionados aos autos o registro de imóveis (0701480, pág 10 a 14) e a averbação de que em processo de divórcio a propriedade do imóvel foi conservada pela senhora Elisângela Araújo Monteiro (0701480, pág 15 a 26).

No entanto, não foi detectada a averbação da construção do Galpão em questão.

Outro detalhe que chama a atenção é o endereço de inscrição do imóvel na prefeitura apontado no boleto de IPTU ser diferente do Relatório e Escritura.

6. 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:

- a) Identidade e CPF da proprietária (0701480, pág 1);
- b) Comprovante de endereço da proprietária (0701480, pág 2);
- c) Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais (0701480, pág 3);
- e) Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual (0701480, pág 5);

- f) Certidão Negativa de Tributos Municipais (0701480, pág 6);
- g) Comprovante de inscrição municipal do Imóvel e pagamento do IPTU (0701480, pág 7 a 9);
- h) Consulta CEIS (0701480, pág 27)

No entanto, para regular contratação, visto a especificidade da avença, **faltaram os seguintes documentos:**

- I) Certidão negativa de Tributos Estaduais;
- II) Certidão de Inteiro Teor do imóvel;

7. 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\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) (0677148)

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

Foi elaborada nova minuta contratual (0702989) 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 critério de satisfação da administração pela locação, devendo ser observado o art. 73, inciso II.

Por último, fez-se constar a Cláusula Décima de Compromisso de Averbação da Construção, que caso seja comprovada no decorrer do tramite processual poderá ser suprimida da minuta.

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 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, sendo necessários para o término da instrução a atuação dos seguintes setores:

a) Manifestação da **4ª e 5ª Varas de Picos** acerca da satisfatividade do imóvel apontado na conclusão do Relatório 300 da SENA (0658215);

b) Colocionamento pela **SENA** de:

b.1.) Proposta atualizada de locação com a descrição do imóvel, valor, conta bancária da proprietária, e-mail para assinatura eletrônica e telefones;

b.2.) Manifestação acerca da inscrição municipal do imóvel, visto que o boleto de IPTU constante nos autos difere no quesito endereço do relatório e da escritura.

b.3.) Demonstração de quais lotes, visto tratarem-se de 12, abrigam o galpão e comprovante de averbação da construção em escritura;e

b.4.) Certidão Negativa de Tributos Estaduais da proprietária, visto que esta SLC só logrou êxito em comprovar a de Dívida Ativa Estadual.

Assim, evitando atrasos e crendo que as manifestações e documentos solicitados acima serão colocionadas no decorrer do trâmite processual, sejam os autos encaminhados à **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 **Gustavo Diógenes Pessoa, Presidente da Comissão**, em 23/10/2018, às 10:00, 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 **0701516** e o código CRC **C34E0A3E**.