



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CONSULTORIA JURÍDICA**

Processo Administrativo nº 8518300-37.2021.8.06.0000

Assunto: Análise da Minuta de Contrato a ser celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJ/CE) e a empresa SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, com fundamento no art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/21.

PARECER

Em evidência, o processo administrativo acima identificado, por meio do qual a Coordenadoria de Central de Contratos e Convênios do TJ/CE remete, para análise e considerações desta Consultoria Jurídica, minuta de Contrato a ser celebrado entre o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ (TJ/CE) e a empresa SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, com fundamento no art. art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/21.

Referido Contrato tem como objetivo a locação de 2 (dois) imóveis comerciais, situados na Rodovia BR 116, nº 2555, km 6, módulos 01/02 e 20/21, em Fortaleza/CE, a fim de sediar depósito de bens móveis e guarda de arquivo do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

Além da minuta em análise, instruem os autos os seguintes documentos:

- a) Termo de Referência (fls. 90/20);
- b) Proposta da empresa Contratada (fls. 21/76);
- c) Laudo de avaliação de valor locativo (fls. 91/95)
- d) CNPJ, Ato constitutivo, documento e procuração do representante legal, Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, Certificado de regularidade do FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas, isenção de inscrição estadual, Certidão negativa de débitos Estaduais e Municipais, Declaração que não emprega menor, Certidão negativa de falência da

Locadora e Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros e Declaração que inexistem impedimentos de ordem jurídica dos imóveis a serem locados (fls. 97/120).

É, no essencial, o relatório. Cumpre-nos opinar.

Preliminarmente, cumpre registrar, novamente, que o âmbito de análise deste parecer se restringe, única e tão somente, aos aspectos legais da contratação direta ora pretendida, não se imiscuindo, pois, em aspectos técnicos, econômicos, de conveniência e oportunidade, que são próprios do Administrador Público no exercício de seu mister.

Firmada essa breve premissa basilar, passamos, nos tópicos seguintes, ao exame do vertente processo de inexigibilidade de licitação e da minuta do Contrato, com o fito de escandir se os mesmos se encontram em consonância com os princípios e normas legais que lhes são pertinentes.

A) DA ANÁLISE DA VIABILIDADE DA PRESENTE CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, COM ESTRIBO NO ART. 74, §5º, DA LEI Nº 14.133/21, BEM COMO DA LISURA DO PROCESSO ADMINISTRATIVO TRAZIDO A LUME.

Como consabido, repita-se por oportuno, a regra elementar no direito brasileiro é a compulsoriedade de pretérita licitação para a contratação de bens e serviços pela Administração Pública, conforme se depreende a partir da dicção do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, *in verbis*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá sempre aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

***XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratadas mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”.* (Grifo não originais).**

Denota-se, entretanto, que a própria Carta Magna/88 atribuiu competência ao legislador ordinário para definir hipóteses excepcionais em que é possível a contratação direta pela Administração Pública, seja por dispensa, seja por inexigibilidade, ambas sem a necessidade de precedência licitação.

Nesse diapasão, regulamentando a ressalva contida na primeira parte do supracitado inciso XXI, do art. 37 da CF/88, a Lei nº 14.133/21, encontra-se estabelecido, expressamente, em seu art. 74, os casos de inexigibilidade da licitação.

Isto posto, no caso vertente, como visto, sustenta-se o cabimento da contratação direta da SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº 14.133/21, *ipsis litteris*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Depreende-se do dispositivo supra, sem maior esforço hermenêutico, que o caso em tela se amolda à hipótese de dispensa de licitação nele descrita.

Curial expender, nesse ponto, que a contratação direta da locação predial da empresa SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, não se reveste de qualquer ineditismo, tratando-se, *in fact*, de prática reiterada não apenas por este Tribunal de Justiça, como também por diversos órgãos e entidades públicas, assim como a doutrina de escol assevera, *ipsis litteris*:

Outrossim, temos que a Lei estabelece três requisitos (§5º do art. 74) a serem observados no momento locação de imóveis, quais sejam: a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quanto aos referidos requisitos, verificamos que: a) o imóvel foi avaliado, conforme laudo (fs. 91/95); b) não existe imóvel vago ou disponível, de acordo com o Memorando 94/2021/CPAT (fl. 07) e c) a vantagem para a administração se concretiza com a junção da urgência da locação do galpão em razão do incêndio ocorrido no

Palácio da Justiça, e das obras de reparo dele decorrente, e do fato deste sodalício já ter contrato de locação com a empresa, a respeito, retira-se do Termo de Referência:

“2.2.1 Após reunião com a equipe técnica e “Gabinete de Crise” foi decidido sobre a locação de dois galpões em virtude do sinistro ocorrido no prédio do TJCE e a necessidade de um local adequado para a guarda de mobiliário proveniente da sede do Palácio da Justiça que não foi afetado pelo incêndio.

2.2.2 Vale destacar que atualmente o TJCE não possui imóvel com as características necessárias para atender à necessidade de guarda do mobiliário e acervo processual a serem transportados. Conforme informação da Coordenadoria de Patrimônio do TJCE.

2.2.3 Com efeito, paralela a essa locação, está sendo realizada a contratação do serviço de transporte de mudança do mobiliário e do arquivo que irão para os galpões locados. (processo nº 8518295-15.2021.8.06.00000)

2.2.4 Desta forma, a locações de dois galpões foi única solução encontrada. A viabilidade econômica financeira será embasada segundo laudo de avaliação de imóvel a ser realizada.

2.2.5 Diante do exposto, a Gerência de Suprimentos e Logística reitera sobre a necessidade de locação de 02(dois) Galpões do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos bens e arquivos provenientes do edifício-sede do Tribunal de Justiça.

2.3 Consigna-se aqui que a recuperação do edifício danificado para seu pleno funcionamento demandará levará um tempo considerável, visto a necessidade de elaboração dos projetos, licitação e execução dos serviços, fazendo-se necessário a tomada de medidas paliativas para retomada das atividades prejudicadas pelo sinistro. (...)

2.6 Apesar de já terem se passado mais de 30 dias da ocorrência do sinistro, a emergencialidade na implementação das soluções apresentadas ainda se impõe, em face da necessidade premente de continuidade dos serviços públicos prejudicados pelo ocorrido. Nesse sentido, destaca-se o fato de que as primeiras semanas após o incidente foram dedicadas ao planejamento das soluções a serem implementadas, no contrário, a Administração Pública poderia ser lesionada com contratações desnecessárias ou mal dimensionadas.”

Quanto ao processo administrativo trazido a lume, encontra-se este devidamente autuado, protocolado e numerado e nele consta, como vimos, manifestação técnica sobre a necessidade da contratação, a escolha da contratada e a estimativa de custos mediante prévia avaliação.

Presume-se, aqui, que as especificações técnicas no caso, quer quanto ao detalhamento das soluções pretendidas, quer quanto à avaliação dos custos estimados, tenham sido regularmente determinadas pela Secretaria de Administração do TJCE, com base no melhor atendimento às necessidades do Poder Judiciário.

Isso porque o tratamento de tais questões compõe a parcela de discricionariedade que norteia a atuação do Administrador Público no exercício de seu mister, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções, quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reais demandas do serviço público.

Feita essa ressalva e avançando no tocante à existência de recursos orçamentários para o custeio do contrato, este foi expressamente confirmada nos autos.

Destarte, resta evidenciado, por conseguinte, que a contratação direta da SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, por inexigibilidade de licitação, para o aluguel do imóvel referenciado, encontra-se legalmente respaldada, e que o processo administrativo em tela se apresenta formalmente regular.

B) DA ANÁLISE PRÉVIA DA MINUTA DO CONTRATO.

Examinando aludida minuta, vê-se que nela estão expressas, em redação clara e precisa, as chamadas cláusulas necessárias, previstas no art. 92 da Lei nº 14.133/21, que são obrigatórias em todos os contratos administrativos e dispõem sobre: a legislação aplicável; a finalidade da contratação; as obrigações das partes; o preço contratado e a forma de pagamento; a dotação orçamentária; as sanções cabíveis; as hipóteses de revisão e rescisão; o foro eleito para dirimir eventuais questões não resolvidas administrativamente; além de outras que complementam sua execução

CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, e ressaltando-se, mais uma vez, que os aspectos de conveniência e oportunidade não estão sob o crivo desta Consultoria Jurídica, estamos de acordo com a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da empresa SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, para operar o contrato de aluguel dos galpões retroditos, com fundamento no art. 74, §5º, da Lei Federal nº 14.133/21, nos termos da minuta do Contrato.

Sugerimos, por conseguinte, a remessa dos autos à douta Presidência deste Tribunal, para ciência e providências que entender cabíveis.

É o parecer. À superior consideração.

Fortaleza, 25 de novembro de 2021.

ALLAN WLASTER
OLIVEIRA
FREIRE:06120940308

Assinado de forma digital por
ALLAN WLASTER OLIVEIRA
FREIRE:06120940308
Dados: 2021.11.25 16:22:39
-03'00'

Allan Wlaster Oliveira Freire
Assistente de Apoio Técnico

De acordo. À douta Presidência.

LUIS VALDEMIRO
DE SENA
MELO:78586593320

Assinado de forma digital por
LUIS VALDEMIRO DE SENA
MELO:78586593320
Dados: 2021.11.25 17:32:06
-03'00'

Luis Valdemiro de Sena Melo
Assessor Jurídico