



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

Processo Administrativo nº 8513827-08.2021.8.06.0000

Assunto: Análise da Minuta de Contrato a ser celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJ/CE) e a empresa PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA, com fundamento no art. 74, inciso V e §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 PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA, com fundamento no art. art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº 14.133/21.

Referido Contrato tem como objetivo a locação de uma Área de Uso Comercial (ARCO), situado no Shopping Benfica que fica estabelecido a Av. Carapinima, 2200, Loja 234A, com 117 m², Bairro Benfica CEP 60.015-290, Fortaleza-Ce, destinado a sediar o 4º Juizado Especial Cível (JEC) da Comarca de Fortaleza.

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

- a) Matrícula do imóvel (fls. 10/12);
- b) Memorial descritivo (fls. 13/14);
- c) Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-Financeiro/EVTE (fls. 16/18);
- d) Projetos de arquitetura, climatização, instalações elétricas e correlatas, sinalização, PSIP e modelo de placa de inauguração (fls. 23/38);
- e) Autorização de empenho e pagamento (fl. 47);
- f) Nota de empenho (fl. 49);
- g) Termo de referência (fls. 60/65);
- h) Laudo de avaliação (fls. 70/74)

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, inciso V e §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 Planos Técnicos do Brasil 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 Planos Técnicos do Brasil 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 literis*:

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. 70/74); b) não existe imóvel vago ou disponível, de acordo com o ponto 2.3 do Termo de Referência e c) a vantagem para a administração se concretiza em razão do imóvel já ter sido alugado pelo TJCE, necessitando apenas de uma reestruturação, inexistindo na região um imóvel próprio compatível com a demanda, conforme se retira do Termo de Referência:

“2.1 A necessidade de reestruturação do 4º JEC decorre do resultado da avaliação realizada pela área de engenharia do TJCE, a qual concluiu pela inadequabilidade da

atual estrutura física para a prestação jurisdicional, conforme se observa no bojo do processo administrativo nº 8503652-52.2021.8.06.0000. A iniciativa referenciada faz parte do projeto estratégico de “Fortalecimento dos Sistemas dos Juizados Especiais” em trâmite no Tribunal de Justiça.

2.2 Conforme Estudo de Viabilidade Técnica e econômico financeira (EVTE) realizado, foi utilizado comparativo entre possíveis soluções viáveis para a reestruturação física da sede do 4º JEC e concluiu-se que a opção de aluguel é economicamente a mais vantajosa para o Tribunal de Justiça, conforme processo administrativo nº 8513827-08.2021.06.0000.

2.3 Dessa forma, a solução se dará por meio da locação de aluguel de espaço de terceiros, adequado à instalação do equipamento judiciário, uma vez que inexistente na região um imóvel próprio compatível com a demanda.”

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 Planos Técnicos do Brasil 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

C) DAS CORREÇÕES A SEREM REALIZADAS NO INSTRUMENTO

Nota-se que o instrumento em questão se fundamenta com base no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, ocorre que, com base no cronograma da Portaria 1764/2021 deste Tribunal, a partir do corrente mês a nova Lei de Licitações passou a ser adotada por este sodalício para contratações diretas, devendo, portanto, dessa forma ser alterado os dispositivos que constam como base para a contratação.

Da mesma forma, observa-se que, em situações semelhantes a esta, a Lei 8.666/93 enquadrava como dispensa de licitação, contudo, com o advento da nova Lei, tais situações passaram a ser caso de inexigibilidade do processo licitatório.

Sendo assim, o instrumento deve ser corrigido, antes de sua assinatura, para onde consta como fundamentação o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, passe a constar o art. 75, inciso V e §5º, da Lei 14.133/21, da mesma forma como onde está previsto como forma de contratação direta a dispensa de licitação, passe a prever a sua inexigibilidade.

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 Planos Técnicos do Brasil Ltda, para operar o contrato de aluguel do retrocitado espaço, com fundamento no art. 74, inciso V e §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 17:56:15
-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: 2021.11.26 13:45:26 -03'00'

Luis Valdemiro de Sena Melo
Assessor Jurídico