



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

Processo Administrativo nº 8520430-63.2022.8.06.0000

Assunto: Análise da Minuta de Contrato a ser celebrado entre o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ (TJCE) 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 Gerência de Governança e Infraestrutura do TJCE remete, para análise e considerações desta Consultoria Jurídica, minuta de Contrato a ser celebrado entre o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ (TJCE) 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 1 (um) imóvel comercial, situado na Rodovia BR 116, nº 2555, km 6, módulo 11, em Fortaleza/CE, a fim de sediar depósito de bens móveis e guarda de arquivo do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda – DFD (fls. 02/05);
- b) Memorando nº 107/2022/CPAT (fl. 06) – indicando que não existem imóveis vagos disponíveis;
- c) Termo de Referência (fls. 07/15);
- d) Proposta e Documentos (fl. 16 – com documentos anexos para download)

- e) Laudo de avaliação do imóvel (fls. 17/39);
- f) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (fl. 40);
- g) Minuta do Contrato (fls. 41/48);
- h) Memorando nº 125/2022/GSUPLOG (fls. 49/50) – tecendo considerações sobre a contratação;
- i) Classificação e Dotação Orçamentária (fls. 58/59);

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, já existindo, inclusive, outras contratações do tipo com a empresa contratada.

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. 17/39); b) não existe imóvel vago ou disponível, de acordo com o Memorando nº 107/2022/CPAT (fl. 06) 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:

“2.1 Após a ocorrência do sinistro de adustão no Palácio da Justiça, sede do Poder Judiciário do Estado do Ceará, visando a preservação do patrimônio público e posterior reaproveitamento, foi necessário a remoção do mobiliário e equipamentos de informática que restaram conservados no edifício-sede.

2.2 Desta forma, será necessário locar 01 (um) galpão do tipo condomínio. Essa foi a única solução encontrada diante de mais de dez mil itens de mobiliário e mais de sete mil itens de informática, que serão recebidos após licitação visando reestruturação da sede do TJCE, bem como mobiliário advindo do interior que é constantemente recolhido. Ressalta-se que, os imóveis atualmente locados pelo TJCE não comportam tal volume. Além do que, o armazenamento desses bens deverá ser adequado e seguro. A viabilidade econômico-financeira será embasada segundo laudo de avaliação de imóvel a ser realizada.

2.3 Vale destacar que atualmente o TJCE não possui imóvel com as características necessárias para atender à necessidade de guarda do mobiliário e equipamentos a serem transportados, conforme informação da Coordenadoria de Patrimônio do TJCE.

2.4 Diante do exposto, a alta administração reitera sobre a necessidade de locação de mais 01 (um) galpões do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos bens do Tribunal de Justiça.”

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 do galpão retrodito, 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, 05 de outubro de 2022.

ALLAN WLASTER
OLIVEIRA
FREIRE:061209403
08

Assinado de forma digital
por ALLAN WLASTER
OLIVEIRA
FREIRE:06120940308
Dados: 2022.10.05 12:30:48
-03'00'

Allan Wlaster Oliveira Freire

Assistente de Apoio Técnico

De acordo. À douta Presidência.

RODRIGO XENOFONTE
CARTAXO
SAMPAIO:88249581334

Assinado de forma digital por
RODRIGO XENOFONTE CARTAXO
SAMPAIO:88249581334
Dados: 2022.10.05 14:07:21 -03'00'

Rodrigo Xenofonte Cartaxo Sampaio

Consultor Jurídico