



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

Processo nº 8500598-15.2020.8.06.0000

Assunto: Análise da Minuta do Contrato nº 05/2020, 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. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

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 do Contrato nº 05/2020, 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. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, para

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, SITUADO NA RODOVIA BR 116, nº 2.555, KM 06, MÓDULO 09, EM FORTALEZA-CEARÁ”.

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

- a) Termo de Referência (fls. 03/11);
- b) Laudo de Avaliação Locativo (fls. 12/25);
- c) cópia da Matrícula Geral do CRI da 1ª Zona, onde o imóvel a ser locado encontra-se inserto (fls. 26/28);
- d) CNPJ, comprovante de inscrição e de situação cadastral na SEFIN do

Locador; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Federais do Locador, Certidão de Regularidade com o FGTS/CRF do Locador, Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial do Locador, relativa a Débitos Trabalhistas, Certidão de Conformidade da SSPDS/CE, (fls. 29/36);

e) Alteração do Contrato Social do Locador (fls. 37/41);

f) Memorando 007/2020/GSUPLOG à SEADI, demonstrando a viabilidade da contratação e requestando a aludida locação (fls. 42);

f) Dotação orçamentária (fls. 44); e

g) Memorando nº 024/2020 -SEADI - da Secretária de Administração e Infraestrutura do TJ/CE, favorável à contratação direta, por dispensa de licitação, do locador referenciado, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (fls. 45).

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 dispensa de licitação e da minuta do Contrato nº 05/2020, 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 DISPENSA DE LICITAÇÃO, COM ESTRIBO NO ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/93, 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 8.666/93, encontra-se estabelecido, expressamente, em seus arts. 24 e 25, os casos em que a licitação é dispensável, embora possível, ou inexigível, por inviabilidade prática de competição no mercado.

Isto posto, no caso vertente, como visto, sustenta-se o cabimento da contratação direta da SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, *ipsis litteris*:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

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 literis*:

Em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes:

1. que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
2. que existam motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
3. que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A prática administrativa demonstra que, mesmo condicionado pela necessidade da Administração e demais razões de fato, nas pretensões contratuais envolvendo a locação de imóveis, em regra o gestor se deparará com mais de uma opção apta a atender à necessidade do órgão e, nesse momento, respeitados os limites de nosso ordenamento, como a imposição de busca pela melhor proposta e o respeito à impessoalidade, haverá uma área de liberdade para a opção escolhida.

Com esteio nessa percepção fática e nas diferenças básicas entre os institutos da inexigibilidade e da dispensa, impõe-se discordar do raciocínio de que a existência de vários imóveis que possam atender à necessidade administrativa torna obrigatória a realização de procedimento licitatório.

Mesmo existindo mais de um imóvel apto ao atendimento da pretensão contratual, é possível a contratação direta para a locação descrita pelo inciso X do artigo 24, desde que respeitados os requisitos estabelecidos pela Lei.

Reitere-se: é basilar perceber uma diferença fundamental entre os institutos da inexigibilidade e da dispensa. Se naquela (inexigibilidade) é identificada uma inviabilidade de competição, na dispensa a pluralidade de possíveis particulares fornecedores do bem ou do serviço não impede a utilização da permissiva de contratação direta, pois a competição é possível.

Da mesma forma que se admite a dispensa para uma aquisição de pequeno valor (ex: R\$ 6.000,00), mesmo existindo vários fornecedores aptos e interessados na contratação, deve-se admitir a utilização da dispensa para a locação de imóvel, mesmo que existam outros imóveis aptos ao atendimento das finalidades precípua da Administração.

Necessário também compreende da aptidão objetiva (como o tamanho ou a estrutura do bem), a escolha do imóvel apto ao atendimento na necessidade administrativa envolve fatores outros, que, embora pareçam afeitos à subjetividade, estão relacionados à finalidade pública que se visa atingir.

Nesse diapasão, a localização é um importante fator que pode justificar a escolha (contratação direta) de um imóvel, mesmo existindo outro de mesmas dimensões, com valor de locação menor. Obviamente, tal opção, para ser legítima, deve ser fulcrada no interesse público e não nas preferências subjetivas do gestor.

Parece justificável que, desejando atingir a prestação de um serviço público para determinado segmento social (moradores de uma região comercial ou mais elitizada da cidade), seja feita a opção pela locação de um imóvel existente dentro de shopping (de valor sabidamente mais elevado) para o funcionamento de um órgão público ou de um conjunto deles; noutra diapasão, é ilegítima a escolha desse imóvel se ela não trazer qualquer benefício à prestação do serviço público, for desnecessária, inadequada, desproporcional ou utilizar valores acima do estabelecido no mercado. (Rony Charles Lopes de Torres, in Jus.com.br, artigo publicado em 05/2012)

Anote-se, outrossim, que a legislação recomenda uma série de atos a serem praticados quando da dispensa de licitação com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, os quais ou já foram atendidos, ou o serão logo após a presente análise, constantes do seguinte:

Check-List para processos de Dispensa de Licitação para Locação de Imóveis (Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93):

- a) Número do procedimento – base legal;
- b) O processo foi devidamente autuado e protocolado, com a numeração das páginas, contendo carimbo do órgão e visto do responsável? Art 38, caput, Lei nº 8.666/93 e alterações;
- c) O processo de contratação contém a indicação do recurso próprio para a despesa? Art. 38, caput, da Lei nº 8.666/93?
- d) Consta nos autos 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?
- e) O preço do imóvel está compatível com o valor praticado? Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93;
- f) foi realizada a pesquisa de preço de mercado?
- g) Foi providenciado, antes da locação, o laudo de avaliação prévia do imóvel escolhido, tal qual consta no Inciso X, art. 24 da LLCA?
- h) Consta cópia do registro do imóvel ou na real impossibilidade da juntada da mesma, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel (escritura e/ou averbação) - Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973, arts. 167, 168 e 172;
- i) Foi anexada Certidão Negativa de débitos quanto aos atributos municipais?
- j) Consta parecer da Assessoria Jurídica do órgão? art. 38, inciso VI, Lei 8.666/93.
- l) Fora publicado Ato de Dispensa na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, em cumprimento do art. 26, caput, Lei 8.666/93?
- m) Está anexado aos autos minuta de Contrato de locação contendo os termos do Art. 55 da Lei 8.666/93.

n) O extrato do contrato foi publicado no Diário Oficial comprovante foi anexado ao processo? Art. 61, parágrafo único, Lei 8.666/93.

o) Consta anexado aos autos o Termo de Vistoria com a descrição do estado do imóvel e com a expressa referência dos eventuais defeitos existentes? Lei do Inquilinato nº 8.245/1991, art. 22, inciso V?

p) Foi designado fiscal de contrato a fim de acompanhar e fiscalizar a sua execução? Art. 67 da Lei 8.666/93.



Utrapassada a questão do chek-list supra em que algumas medidas, inclusive, deverão ser tomadas empós o presente parecer, temos ainda a considerar o que vem a seguir.

Quanto ao processo administrativo trazido a lume, encontra-se este devidamente autuado, protocolado e numerado, nos termos do art. 38, *caput*, da Lei nº 8.666/93, 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 dispensa de licitação, para o aluguel do imóvel referenciado, encontra-se legalmente respaldada, e que o processo administrativo em tela se apresenta formalmente regular.

C) DA ANÁLISE PRÉVIA DA MINUTA DO CONTRATO Nº 05/2020.

Examinando aludida minuta, vê-se que nela estão expressas, em redação clara e precisa, as chamadas cláusulas necessárias, previstas no art. 55 da Lei nº 8.666/93, 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

Lembramos, por fim, que, antes de concluído o processo de contratação em tela, deve a Secretaria de Administração do TJCE verificar, também, a regularidade da documentação apresentada pela empresa a ser contratada, com auxílio do chek-list supra colacionado, tomando as medidas necessárias para o saneamento de eventual omissão detectada.

Feito isso e assinado o contrato pelas partes, deve ainda ser providenciada sua publicação resumida na imprensa oficial, na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

DOS EQUÍVOCOS MATERIAIS

Ressaltamos, apenas a título de natureza material, sejam consertados os seguintes itens:

1) o preâmbulo do CT 05/2020 deve ter como fundamentação o art, 24, X, da Lei 8.666./93, e não o inciso XIII, do mesmo artigo, por se amoldar, especificamente, à hipótese legal vertente;

2) o parágrafo único do título: **Cláusula Segunda – Do Objeto**, do CT 05/2020 deve ser justificado com o preenchimento de todas as linhas;

3) item 4.10 – alinhar a respectiva frase.

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 dispensa de licitação, da empresa SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, para operar o contrato de aluguel do galpão retrodito, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, nos termos da minuta do Contrato nº 05/2020, desde que atendidas as recomendações constantes deste parecer.

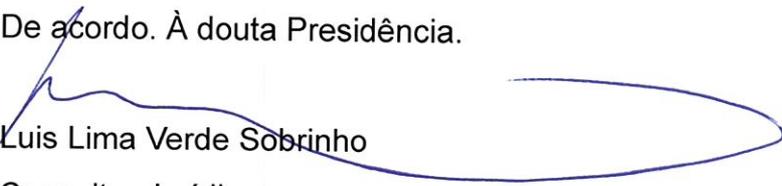
Sugerimos, por conseguinte, a remessa dos autos à douta Presidência deste Tribunal, para ciência e providências que entender cabíveis.

É o parecer. À superior consideração.

Fortaleza, 02 de março de 2020.


Francisco Sirédson tavares Ramos
Assessor Jurídico

De acordo. À douta Presidência.


Luis Lima Verde Sobrinho
Consultor Jurídico

