



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



PARECER SIGA Nº JFRJ-PAR-2023/03421

Referência: Processo de Execução Orçamentária e Financeira Nº JFRJ-EOF-2017/00628, 04/09/17 - JFRJ.
Assunto: Licitação

Sra. Diretora da Secretaria Geral,

Trata-se de análise Minuta de Contrato locação do imóvel destinado a uso não residencial, onde se encontra instalada a Subseção Judiciária de Volta Redonda, situado na rua José Fulgêncio de Carvalho Netto nº 38, esquina com a rua La Guardia - Lote nº 01 - Aterrado - Volta Redonda/RJ, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da data da assinatura digital pela LOCATÁRIA, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21 combinada com a Lei 8.245/91. O referido Termo substitui o Termo de Contrato de Locação nº 34/2017, que foi assinado em 05/10/2017, conforme processo administrativo nº JFRJ-EOF-2017/628,

DOS FATOS

O Termo de Contrato de Locação nº 34/2017, cujo objeto versa sobre a locação do imóvel que abriga a Subseção Judiciária de Volta Redonda, situado na rua José Fulgêncio de Carvalho Netto nº 38, esquina com a rua La Guardia - Lote nº 01 - Aterrado - Volta Redonda/RJ, foi assinado em 05/10/2017, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da data da assinatura, com valor mensal de locação de R\$ 32.596,41 (trinta e dois mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e um centavos) mensais (fls. 306/309).

Em 19/01/2022, o Excelentíssimo Juiz Federal Diretor do Foro autorizou o primeiro aditamento ao Termo de Contrato de Locação nº 34/2017, cujo objeto versa sobre a locação do imóvel que abriga a Subseção Judiciária de Volta Redonda, situado na rua José Fulgêncio de Carvalho Netto nº 38, esquina com a rua La Guardia - Lote nº 01 - Aterrado - Volta Redonda/RJ, com vistas ao reajuste do valor do mensal da locação, com base no valor médio de mercado, por acordo entre as partes, a partir de 05 de outubro de 2020, em consonância com o DESPACHO Nº JFRJ-DES-2021/35860, nos termos da Cláusula Quarta do Termo de Contrato de Locação nº 34/2017 (fls. 306/309) e com fulcro na Lei n.º 8.245/91 e Lei nº 8.666/93. (Despacho nº JFRJ-DES-2022/01489 – fl.499).

Em correspondência eletrônica, datada de 21/01/2022, o Locador contestou os valores do termo aditivo, informando que propôs Ação Revisional de Aluguel.

Às fl.523 consta intimação expedida pela 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, informando que foi designada audiência de conciliação no processo nº 5131287-94.2021.4.02.5101 para o dia 15 de fevereiro de 2022, às 14 horas. Às fls.524/526 consta juntada da decisão prolatada pelo Juízo.

Classif. documental

30.01.01.03



Assinado digitalmente por LUCIANA BARÃO RODRIGUES - 06/10/2023 às 12:04:22.
Assinado com senha por SADY RODRIGUES DA SILVA - 06/10/2023 às 12:05:43 e MARCIA MARIA CORREA DOS SANTOS - 06/10/2023 às 12:09:00.
Documento Nº: 3897340-1037 - consulta à autenticidade em <https://siga.jfrj.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3897340-1037>



JFRJPAR202303421A

SIGA

Em 05/04/2022, a Seção de Contratos/SCM, nos termos do MEMORANDO Nº JFRJ-MEM-2022/03152, fl. 531, solicitou manifestação da Seção de Gestão Administrativa de Imóveis a respeito do interesse na prorrogação do Contrato de Locação nº 34/2017, que abriga a SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE VOLTA REDONDA - referente ao JFRJ-Eof-2017/00628, com vigência até 04/10/2022.

Às fls.532, o Locador, através de correspondência eletrônica, não se opôs à continuidade dos procedimentos para renovação da locação.

Em 20/07/2022, a Diretora da Secretaria Geral, mediante o despacho nº JFRJ-DES-2022/23473, de fls.539/541, determinou o sobrestamento do procedimento para renovação do contrato, até ulterior decisão judicial a ser prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro.

À fl.582, a Seção de Gerenciamento de Imóveis solicitou prosseguimento com vistas à renovação contratual, considerando a fixação no processo judicial do valor de R\$ 40.582,35 relativo à locação (despacho nº JFRJ-DES-2023/33678).

Às fls. 583, os autos foram encaminhados à SCM para prosseguimento, com vistas à prorrogação contratual, em face do despacho JFRJ-DES-2023/33678.

Às fls.586/590 consta juntada de cópia da Sentença Judicial, referente à REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5131287-94.2021.4.02.5101/RJ, com o seguinte excerto:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, fixando em R\$ 40.582,35 (quarenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) o aluguel mensal do imóvel situado na Rua Jose Fulgêncio de Carvalho Netto, nº 38, esquina com a Rua La Guardia, lote nº 01, Aterrado, Volta Redonda - RJ e condenando a União ao pagamento das diferenças atrasadas desde o ajuizamento da ação, com os acréscimos previstos no Manual de Cálculos da Justiça Federal.

Custas na forma da lei.

Diante da sucumbência recíproca, condeno, condeno autores e ré a pagarem honorários ao advogado da parte adversa, fixando-os em 5% das diferenças atrasadas ora reconhecidas como devidas.

Intimem-se.

A Seção de Contratos/Subsecretaria de Contratações e Material elaborou e juntou aos presentes autos minuta de Termo de Contrato nº (fls. 594/597), acompanhada da informação nº JFRJ-INF-2023/00957, fl.600, nos termos abaixo transcritos:

Trata-se da Minuta de Termo de Contrato com vistas à renovação da locação do imóvel que abriga a Subseção Judiciária de Volta Redonda, situado na Rua José Fulgêncio de Carvalho Netto, nº 38, esquina com a Rua La Guardia, Lote 01 - Aterrado - Volta Redonda /RJ, conforme Despacho nº JFRJ-DES-2023/34598 e nos termos dos Despachos nº JFRJ-DES-2023/33678 e JFRJ-DES-2023/33686.



Às fls. 586/590 consta Sentença Revisional de Aluguel nº 5131287- 94.2021.4.02.5101/RJ, que estipula o valor mensal da locação.

Diante do exposto, encaminho a referida Minuta para análise.

Os autos foram encaminhados a esta Subsecretaria Jurídico-Administrativa para análise.

Ressalto que a Subsecretaria de Planejamento, Orçamento e Finanças, em 29/11/2021 pronunciou-se, conforme Despacho nº JFRJ-DES-2021/33915, nos seguintes termos:

Informo que a despesa consta na base contratual, com previsão orçamentária, inclusive no que concerne ao reajuste.

Dessa forma, há disponibilidade orçamentária para prosseguimento, considerando a despesa considerada (JFRJ-DES-2021/33816):

Desta forma, sugiro o prosseguimento e informo que há disponibilidade orçamentária, ressaltando que será verificada a necessidade de reprogramação das despesas em época oportuna.

Valor mensal: R\$ 33.886,95 (a partir de 5/10/2021)

Não há valores retroativos.

DA ANÁLISE

Convém assinalar que a locação de imóveis é regida pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei do Inquilinato"), que possui cunho eminentemente civilista. O contrato de locação regido pela citada lei prevê a manifestação livre da vontade dos contratantes, que se colocam em posição de igualdade.

O imóvel em questão já é ocupado pela Subseção Judiciária de Volta Redonda, estando plenamente adaptado às necessidades de funcionamento desta Justiça Federal no referido município. Ocorre que, considerando a controvérsia em relação ao reajuste do valor de locação, tendo os locadores ajuizado ação tramitada na 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, a prorrogação do Termo de Contrato nº 34/2017 manteve-se sobrestada até decisão judicial.

Quanto ao valor da locação, pode-se notar que não se constitui mera faculdade, mas dever da Administração a verificação no sentido de que o valor do aluguel situe-se na média do mercado.

Como preleciona Marçal Justen Filho: "*deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares.*" (Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 14ª edição, São Paulo: Dialética, 2010, pág. 323).



À luz da jurisprudência do Tribunal de Contas da União, transcrevemos o seguinte trecho Acórdão nº 170/2005 TCU - Plenário, *verbis*:

"(...)11. Preliminarmente, cabe registrar, caso a Administração Pública figure como locatária, a possibilidade de contratação direta com base no inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, que somente deve ser realizada nas situações excepcionais expressamente previstas em lei.

12. Por conseguinte, caso exista mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração, estarão presentes os pressupostos da competição, impondo-se a licitação, como adverte Marçal Justen Filho:

'Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

(...)

A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.'

13. Além desses requisitos, a Lei de Licitações é clara sobre a necessidade de avaliação prévia de forma a impedir o pagamento de aluguel em valor superior ao praticado para imóveis similares.

Assim, deve a Administração, com relação aos contratos de locação, onde figura como locatária, procurar estabelecer um equilíbrio entre o direito privado e o público, de forma que ambas as partes não venham a ter seus interesses prejudicados.

Quanto ao valor mensal da locação indicado na minuta de Termo Contrato de fls. 594/597, qual seja, R\$ 40.582,35 (quarenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) mensais, foi determinado por sentença Judicial (Sentença Revisional de Aluguel nº 5131287-94.2021.4.02.5101/RJ).

Nos termos do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

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.

Conforme já relatado, o imóvel em questão já se encontra ocupado pela Subseção Judiciária de Volta Redonda, estando perfeitamente adaptado e adequado ao funcionamento da Justiça Federal naquela localidade. Trata-se o presente caso de renovação do contrato de locação anteriormente firmado, cujo prazo de vigência extinguiu-se em função de a Administração ter entendido necessário aguardar a decisão judicial no processo Nº 5131287-94.2021.4.02.5101/RJ.

No que tange à minuta de Termo de Contrato de Locação elaborada pela Seção de Contratos/Subsecretaria de Contratações e Material, informo que atende aos dispositivos legais em vigor, nos termos da Lei nº 14.133/21 e nos termos da Lei nº 8.245/91, cabendo, contudo, sugerir:

- Item 6.7 - verificar necessidade de adequar os documentos de regularidade, tendo em vista que os locadores são pessoas físicas;

- Item 8.1 - alterar a redação para "O Contrato poderá ser rescindido sem ônus, por iniciativa da LOCATÁRIA, mediante aviso prévio aos LOCADORES, com antecedência mínima de 06 (seis) meses".

Assim sendo, sugiro o prosseguimento dos trâmites para a formalização do Termo de Contrato, cujo objeto versa sobre a locação do imóvel destinado a uso não residencial, onde se encontra instalada a Subseção Judiciária de Volta Redonda, situado na rua José Fulgêncio de Carvalho Netto nº 38, esquina com a rua La Guardia - Lote nº 01 - Aterrado - Volta Redonda/RJ, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da data da assinatura digital pela LOCATÁRIA, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, combinada com a Lei 8.245/91.

Outrossim, previamente à formalização do Termo de Contrato, caso autorizado pela Administração, a Subsecretaria de Contratações e Material deverá juntar previamente aos autos RGI, bem como deverá ser verificada a validade dos documentos juntados, que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista do (s) locador (es), necessários à formalização do Contrato, e, ainda, a Certidão Negativa do CNJ e a Certidão Negativa Correccional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM).

Ressalto que foram juntados aos autos os documentos que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista do representante, sr. Paulo César Biajoni Braga, bem como dos locadores: Ivo Xavier Pinto, Gothardo Lopes Netto, Ivan Francisco, Hudson Braga, Paulo Cesar Biajoni Braga, Edmar Borges De Oliveira, Miguel Tepedino Neto e Mário Vitor Lopes Netto (fls.602/632).

Cabe, contudo, registrar o seguinte, em relação aos documentos que deverão ser juntados aos autos:



1- a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do sr. Paulo César Biajoni Braga venceu em 04/10/2023 (fl. 602);

2- não consta a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do sr. Ivan Francisco e

3- não consta a Certidão Negativa do CNJ do sr. Paulo César Biajoni Braga, CPF: 614.910.557-15.

Por fim, informo a ausência de designação de servidores para a gestão e fiscalização técnica do ajuste a ser firmado, com fulcro os termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

É o Parecer.

Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2023.

- assinado eletronicamente -

SADY RODRIGUES DA SILVA
ASSISTENTE III
SUBSECRETARIA JURÍDICO-ADMINISTRATIVA

- assinado eletronicamente -

MARCIA MARIA CORREA DOS SANTOS
ASSESSOR
ASSESSORIA DE ANÁLISE DE CONTRATAÇÕES

- assinado eletronicamente -

LUCIANA BARÃO RODRIGUES
DIRETOR DE SUBSECRETARIA
SUBSECRETARIA JURÍDICO-ADMINISTRATIVA

