



Processo nº 202308000431383
Nome EUGÊNIA BIZERRA DE OLIVEIRA ARAÚJO
Assunto SOLICITAÇÃO

DESPACHO

Tratam os autos do Ofício nº 48/2023 (evento 1), pelo qual a ilustre Juíza de Direito e Diretora do Foro em substituição da Comarca de Goianira, Dra. Eugênia Bizerra de Oliveira Araújo, solicita a desocupação das salas dos arquivos da referida comarca, tendo em vista a criação da vara criminal e adaptação do novo gabinete, bem como informa sobre a necessidade da escolha de um local para abrigar o arquivo e depósito judicial, em razão da ausência de espaço disponível no prédio do Fórum para tal finalidade.

Após diligências, o processo foi instruído com os seguintes documentos, dentre outros: propostas e laudos de avaliação dos imóveis cotados (eventos 12/28); DOD (evento 31); estudo técnico preliminar (evento 32); termo de referência (evento 41); declaração de inexistência de imóveis públicos vagos (eventos 34); e certidões de regularidade fiscal e trabalhista (eventos 36/37 e 39/40).

A unidade demandante apontou como apropriado o imóvel localizado à Avenida Goianira, quadra 30, lote 03, Vila Kleréa, Goianira/GO, no valor mensal R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Atestada a conveniência e oportunidade em dar continuidade à pretensa contratação (evento 42), a Diretoria de Contratações (evento 50), nos termos do artigo 10 do Decreto Estadual nº 9.900/2021, concluiu que “o preço da proposta de locação (evento 15) se encontra dentro da média de preços



praticados (R\$ 12,73/m²), conforme se verifica no Mapa Estimativo (evento 48)".

Instada (evento 52), a área demandante (Diretoria do Fórum da Comarca de Goianira) juntou as certidões de regularidade fiscal e social da proprietária (evento 51), a Planilha de Distribuição Orçamentária (evento 52), bem como retificou o termo de referência (evento 54), a fim de adequá-lo com relação ao valor médio de mercado apontado pela Coordenação de Pesquisa de Preços de Controle de Contratos.

Por fim, a Diretoria Financeira apresentou a planilha de cálculo (evento 55), a declaração de adequação orçamentária e financeira, e encaminhou os autos a esta Diretoria-Geral para apreciação.

Após análise, a Assessoria Jurídica ofertou o parecer do evento retro, nos seguintes termos:

Registre-se que o presente opinativo se circunscreve a aspectos jurídicos, não adentrando, portanto, na conveniência e oportunidade orientadores da discricionariedade administrativa.

Pelo que se depreende dos autos, nota-se que o cerne da questão cinge-se à possibilidade de locação de imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, em razão da necessidade de realocação do arquivo e depósito judicial da Comarca de Goianira.

Sobre o assunto, é sabido que a legislação pátria prevê, como regra, a obrigatoriedade de licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública, nos termos do que determina o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal.

Entretanto, com o advento da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel foi incluída como hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, o qual dispõe que será inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."



Nesse passo, cabe verificar as exigências legais acerca da matéria. Vejamos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

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.

Extrai-se dos citados dispositivos que o novo diploma estabelece a licitação como regra para a locação de imóveis, ao passo que ressalva no art. 74, inciso V, a hipótese de inexigibilidade de licitação, quando as “*características de instalações e de localização*” tornem necessária a escolha do imóvel.

Sobre a questão, vale destacar o ensinamento do professor Marçal Justen Filho, *litteris*:

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998)

Prossequindo no exame do texto legal, merece destaque o §5º do art. 74, que estabelece, *in verbis*:

§ 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 que para o enquadramento da locação na hipótese de inexigibilidade de licitação são exigidos, basicamente, três requisitos, quais sejam: **I)** avaliação do bem; **II)** certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto; **III)** justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantajosidade da sua locação.

Em relação ao primeiro requisito (I), cumpre registrar que no âmbito do Tribunal de Contas da União, ainda à luz da Lei nº 8.666/93, formou-se o entendimento no sentido da necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que:
(...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

Nesse norte, observa-se, a partir da apuração realizada por Oficiais de Justiça Avaliadores (eventos 12/28), que o valor proposto pela proprietária do imóvel em questão, no montante mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), e ao custo de R\$ 12,24 m² (doze reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado), está compatível com o valor de mercado, uma vez que, conforme consignado pela Coordenação de Pesquisa de Preços de Controle de Contratos no Mapa



Geral e Estimativo, o valor médio do metro quadrado na região é de R\$ 12,73 m² (doze reais e setenta e três centavos por metro quadrado).

No que diz respeito ao requisito da certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto (II), verifica-se que a Prefeitura de Goianira foi consultada (eventos 34), e informou que “o Município não dispõe no momento de Galpão para o solicitado”.

Já acerca da demonstração da singularidade do imóvel (III), há que se pontuar, inicialmente, que singularidade não deve ser entendida como existência de um único imóvel, mas sim de um único que atende à Administração, no que tange às necessidades de instalação e localização.

Nesse sentido, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura informou (evento 8) que dentre as qualidades a serem apontadas para direcionar a escolha, o “imóvel 1 tem o benefício de apresentar iluminação natural e a telha isotérmica, que poderá proporcionar maior conforto lumínico e térmico no interior da edificação; e “o imóvel 3 tem o benefício de apresentar iluminação natural e forro, o que proporcionará um ambiente com melhor iluminação diurna e menor quantidade de poeira”.

A fim de corroborar com tal direcionamento, a Diretoria do Foro da Comarca de Goianira atestou o seguinte:

“Em relação as características, singularidades, dos imóveis, informa-se que o imóvel 1 tem o benefício de apresentar iluminação natural possui telha isotérmica, é próximo do Fórum, possui boa localização e infra estrutura que poderá proporcionar maior conforto lumínico e térmico no interior da edificação. Todavia, o imóvel 3 já se encontra devidamente alugado”.

Outrossim, o termo de referência, no item 4.1, classificou o bem como “de natureza singular, tendo em vista atender todos os requisitos técnicos para abrigar as unidades citados no objeto”.

Dessa forma, entende-se que as características do imóvel indicado, tais como a área útil disponível, as condições peculiares da construção, tais como iluminação, infraestrutura, conservação, e a localização, além de tornarem o imóvel em questão singular para atendimento das



necessidades deste Tribunal, demonstram a vantajosidade da sua locação para a Administração, na medida em que o “imóvel 3”, também destacado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura (evento 8) não está mais disponível para locação.

Por todo o exposto, vislumbra-se que a contratação pretendida nos autos amolda-se ao disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, passa-se à análise da instrução processual para a aquisição direta, conforme preconizado pelo art. 72 da Lei nº 14.133/2021, que assim dispõe:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Diante das exigências legais, observa-se que consta nos autos: documento de oficialização da demanda (evento 31); estudo técnico



preliminar (evento 32); termo de referência retificado (evento 54); e declaração de adequação orçamentária e financeira (em elaboração).

Acerca do item V, verifica-se que foram acostados aos autos os documentos de habilitação jurídica da proprietária do imóvel (eventos 36/37, 39/40 e 51). No tocante à habilitação econômica e técnica, em razão da natureza mista que rege os contratos de locação (regime jurídico de direito público e privado), entende-se dispensável a apresentação dos documentos respectivos, na medida em que aspectos de qualificações técnica e econômico-financeira do locador, são desnecessários para assegurar a execução satisfatória do objeto contratual.

Quanto à estimativa de despesa e justificativa do preço (II e VII), importa ressaltar que os requisitos já foram atendidos pela realização de avaliação prévia que demonstrou que o valor proposto para o imóvel está compatível com os preços praticados no mercado, conforme convalidação realizada pela Coordenação de Pesquisa de Preços e Controle de Contratos, no evento 50, e mapa geral e estimativo acostado ao evento 48.

A respeito da escolha do fornecedor (VI), insta consignar que a justificativa foi apresentada quando da fundamentação acerca da singularidade do imóvel.

Dessarte, analisando a instrução processual aplicável ao caso, foram atendidos os requisitos previstos nos incisos I, II, IV, V, VI, VII do art. 72 da Lei nº14.133/2021, ressaltando que o presente parecer atende ao inciso III do mencionado artigo, bem como subsidiará a deliberação do Diretor-Geral, cuja autorização satisfará a exigência do inciso VIII.

Pelo exposto, diante das informações e documentos que instruem os autos, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade de realização da locação em questão, por inexigibilidade de licitação, nos termos do disposto no art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se, por fim, a necessidade de que o ato que autoriza a contratação direta seja divulgado e mantido à disposição do público em



sítio eletrônico oficial, conforme parágrafo único do art. 72 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

É o parecer, que fica submetido à superior deliberação do Diretor-Geral.

Pelo exposto, diante das informações e documentos dos autos, devidamente atestada a disponibilidade orçamentária e financeira, acolho o parecer jurídico retro e, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, autorizo a locação do imóvel discriminado na proposta constante do evento 15, de propriedade de *Amanda Serafim Gomes*, visando abrigar o arquivo e o depósito judicial da Comarca de Goianira, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Providencie a Secretaria-Executiva o registro do ato de inexigibilidade junto ao Tribunal de Contas do Estado de Goiás e a publicação no sítio eletrônico oficial.

Sigam os autos à Diretoria Financeira para emissão da nota de empenho, com as cautelas de praxe.

Após, retornem-se à Assessoria Jurídica desta unidade para as providências complementares.

Rodrigo Leandro da Silva
Diretor-Geral

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 890969902955 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202308000431383 (Evento nº 60)

RODRIGO LEANDRO DA SILVA

DIRETOR(A) GERAL

DIRETORIA GERAL

Assinatura CONFIRMADA em 12/07/2024 às 18:42

