

PARECER CECS – 010/2019.

Data: 26/06/2019

Origem: Administração Executiva do CECS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE A SER ATENDIDA EFETUADA PELA ÁREA SOLICITANTE – DISPENSA DE LICITAÇÃO CONFIGURADA – CELEBRAÇÃO DO AJUSTE CONTRATUAL – POSSIBILIDADE.

1. DOS FATOS:

O Sr. Luiz Carlos Bubiniak, Superintendente Administrativo Financeiro do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul - **CECS**, solicita parecer sobre a celebração de contrato de locação do imóvel onde funciona o escritório do **CECS** em Curitiba.

Reproduzo abaixo a íntegra do Memorando de Justificativa nº 029/2019:

“(…)

I) INTRODUÇÃO

O Contrato atual de locação do imóvel onde está instalada a sede do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul – CECS, tem seu termino previsto para 02/07/2019, sendo necessária a realização de um novo contrato de locação para o Imóvel medindo 396,32 m² de área total ou 251,24 m² de área privativa com 4 vagas de garagens (livres), localizados na Rua Comendador Araújo 143, 19º andar, conjuntos 193 e 194, Edifício Executive Center Everest – Centro - Curitiba - PR.

A proprietária do imóvel, Fundação Sanepar de Previdência e Assistência Social - FUSAN, propôs manter o valor atual, sem aplicação do reajuste do próximo período, que seria de aproximadamente 5%. Após consulta de mercado houve uma negociação conforme descrito abaixo, na qual resultou uma redução no valor do aluguel, refletindo os valores praticados nos dias atuais pelo mercado de locação em Curitiba.

Considerações sobre as negociações:

- *Em 02/05/2019 foi encaminhada a CE CECS 0165/2019 à FUSAN manifestando o interesse na renovação do contrato de locação;*
- *Em 13/05/2019, a FUSAN através de correspondência concorda na renovação do contrato e sugere a continuação do valor atualmente pago, sem a incidência da correção monetária devida do último ano, R\$ 10.766,88;*
- *Em 12/06/2019, foi encaminhada a CE CECS 0226/2019, com uma contraproposta ao valor ofertado pela FUSAN, R\$ 6.281,00;*
- *Em 13/06/2019, a FUSAN através de correspondência faz uma nova contraproposta, R\$ 8.970,00;*

Fls. 032

- Em 17/06/2019, foi encaminhada a CE CECS 0241/2019 à FUSAN com o valor final, adequado ao mercado atual de R\$ 8.000,00;
- Em 24/06/2019, a FUSAN através de correspondência aceita a contraproposta, R\$ 8.000,00; Como vizinhos dos conjuntos locados pelo CECS, temos as empresas: Costa Oeste Transmissora de Energia S.A. e Maumbi Transmissora de Energia S.A., ambas controladas pela COPEL, aproveitamos para compartilhar e otimizar os recursos de infraestrutura existentes nos conjuntos locados, pelo CECS e pelas empresas.

II) OBJETO

Locação de Imóvel medindo 396,32 m² de área total ou 251,24 m² de área privativa com 4 vagas de garagens (livres), localizados na Rua Comendador Araújo 143, 19º andar, conjuntos 193 e 194, Edifício Executive Center Everest – Centro - Curitiba - PR.

III) VALOR DA LOCAÇÃO

Para arbitramento do valor locatício, foi tomada como base pesquisa realizada pelo CECS no QCP Quadro Comparativo de Preços realizada no dia 21/05/2019, onde obteve informações de valores de locações de imóveis similares em sites especializados em locações de salas comerciais.

Os valores mencionados no QCP, em anexo, são apenas referenciais e, consoante mencionado no histórico acima, o valor foi objeto de negociação com a proprietária do imóvel.

Com a finalidade de justificar o valor a ser pago, o CECS, solicitou a elaboração de um Laudo por um especialista em mercado de imóveis, tendo o mesmo concluído pela locação do imóvel no valor apresentado no QCP.

IV) JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DO CONTRATO

Justifica-se a celebração de novo contrato de locação, pelos seguintes fatos:

- a) O CECS não possui imóvel próprio;
- b) Continuação das atividades do escritório sede para o CECS em Curitiba, considerando o atual estágio do empreendimento UHE GJC, de operação comercial, demandando local apropriado para o desenvolvimento dos trabalhos gerenciais, técnicos, administrativos e financeiros, entre outros;
- c) Compartilhamento e otimização do uso dos recursos de infraestrutura existentes com as empresas Costa Oeste Transmissora de Energia S.A. e Marumbi Transmissora de Energia S.A., ambas de propriedade da Copel, que possuem imóvel locado individualmente, porém anexo ao imóvel do escritório do CECS;
- d) O CECS negociou com a FUSAN uma redução no valor da locação, considerando o valor do aluguel anteriormente praticado e a nova situação de mercado, a área útil, infraestrutura e logística, e localização, menor valor por metro quadrado;
- e) O imóvel sede do CECS tem Condições de atender as expectativas, no que se refere à área privada requerida, número de garagens, logística e segurança;
- f) O imóvel atual apresenta um dos menores valores por m² de área privativa e total;
- g) A FUSAN, proprietária do imóvel, apresentou toda a documentação do imóvel e encontra-se em situação regular perante o fisco federal, estadual e municipal e declara estar sem impedimentos para contratar com a Administração Pública.
- h) O valor negociado de locação do imóvel evidencia a compatibilidade com o valor praticado pelo mercado, o que atende aos ditames da Lei nº 13.303 de 30 de Junho de 2016, bem como os Regulamentos de Licitações e Contratos das empresas Consorciadas.
- i) O CECS considerou procedente o valor negociado, visto que, após pesquisa recente no mercado imobiliário, através de sites especializados, não foi encontrado nenhum imóvel que



apresentasse as mesmas características, estado de conservação, infraestrutura e logística, e localização, com valor menor, por metro quadrado, que no valor negociado com a Locadora.

j) O Parecer Técnico elaborado pelo Corretor de Imóveis atesta que o valor praticado está condizente com o mercado de locação na cidade de Curitiba; e

k) Por fim, levou-se em consideração para a continuidade da relação locatícia com a atual proprietária, pois além do valor estar condizendo com o mercado, eventual alteração do endereço implicaria em gastos com mudança e adaptação de um novo endereço.

IV) VALOR ESTIMADO E ITEM ORÇAMENTÁRIO:

Estima-se despendar nesta contratação o valor máximo de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), para o período de 12 meses. Tendo como aluguel mensal o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Os recursos destinados para esta contratação estão previstos no Orçamento Anual do CECS, identificados no Plano de Contas Contábil da seguinte forma: COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S. A. sob a rubrica CUSTEIO CS030041 e ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S. A. sob a rubrica CUSTEIO 4191001001.

VII. MODALIDADE DE LICITAÇÃO:

A presente contratação por Dispensa de Licitação tem fundamentação legal nos termos dispostos no artigo 29, inciso V, da Lei federal 13.303/2016, assim como no item 8.1.1 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Consorciada Copel Geração e Transmissão S.A., e no Artigo 6º, número “7”, do Regulamento Interno de Licitação e Contratos da Consorciada Eletrosul.

Atenciosamente

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Administrativo-Financeiro
(...)”

A análise abaixo diz respeito à legalidade da pactuação a ser levada a efeito com entre o **CECS** e a proprietária do imóvel locado.

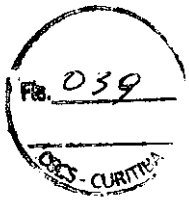
A análise abrange o atendimento aos requisitos exigidos na Lei 13.303/2016, assim como nos Regulamentos de Licitações e Contratos das empresas que compõe o Consórcio Energético Cruzeiro do Sul - **CECS**: Copel Geração e Transmissão S.A. e Eletrosul Centrais Elétricas S.A.

Conforme consta de forma pormenorizada no Memorando de Justificativa a contratação visa atender necessidade do **CECS** de um local físico para desempenho das atividades administrativas.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA.

Reza o artigo 29 da Lei 13.303/2016:

Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
80420-000 – Centro – Curitiba - PR
TEL (41) 3028 4300
Fax (41) 3028 4310



“Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista:

I – (...)

V - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

VI – (...).”

Registre-se que o inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, contem redação idêntica, *verbis*:

“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;”

A Lei Estadual nº 15.608/2007 em seu artigo 34, inciso VIII, contempla disposição legal no mesmo sentido. Veja-se:

“Art. 34. É dispensável a licitação:

VIII – 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;”

Analisando o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o qual se repete na Lei Estadual nº 15.608/07, no seu artigo 34, inciso VIII, **com redação idêntica no artigo 29, inciso V, da Lei 13.303/2016**, o Ilustre Jurista *Marçal Justen Filho*, na sua obra “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, Editora Dialética, 15ª, pág. 363 e seguintes leciona:

“15) Compra ou locação de imóvel (inc. X):

A ausência de licitação na hipótese de compra ou locação de imóvel deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. 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. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no art. 25.

(...)

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.

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.

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”.

É de se mencionar o contido nos Regulamentos Internos de Licitações e Contratos das empresas que compõe o Consórcio Energético Cruzeiro do Sul: Copel Geração e Transmissão S.A. e Eletrosul.

Itens 8.1.1 e 8.3.4 do Regulamento da Copel:

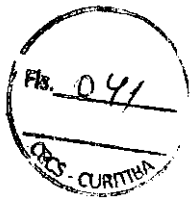
“8.1.1 É dispensável a realização de licitação nas hipóteses do art. 29 da Lei Federal nº 13.303/2016. (...)

8.3.4 O processo de dispensa e de inexigibilidade será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I – numeração sequencial da dispensa ou inexigibilidade;*
- II – caracterização da circunstância de fato que autorizou a providência;*
- III – autorização do ordenador de despesa;*
- IV – indicação do dispositivo legal aplicável;*
- V – indicação dos recursos orçamentários próprios para a despesa;*
- VI – razões da escolha do contratado;*
- VII – consulta prévia da relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública;*
- VIII – justificativa do preço, inclusive apresentação de orçamentos ou da consulta aos preços de mercado;*
- IX – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados, quando cabível;*
- X – pareceres jurídicos e, conforme o caso, técnicos emitidos sobre a dispensa ou inexigibilidade;*
- XI – no caso de dispensa em razão do valor, expressa indicação do valor estimado para a contratação, podendo ser dispensada nestas hipóteses a análise pela área jurídica da Copel;*
- XII – documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, qualificação técnica e econômico-financeira, justificadamente exigíveis de acordo com o objeto contratado.*

Art. 6º do Regulamento da Eletrosul, *verbis*:

*“Artigo 6º
Procedimento Geral*



1 – A licitação é condição para a celebração de contratos, à exceção das hipóteses previstas no § 3º do Artigo 28, e nos Artigos 29 e 30 da Lei n. 13.303/2016.

(...)

7 – No caso de locação de imóvel específico a atender as necessidades da Eletrobras é dispensável o Projeto Básico ou Termo de Referência, sendo necessária documentação contendo justificativa fundamentada da escolha do imóvel a ser locado.”

Consoante explica *Marçal Justen Filho*, na obra já referida, a contratação cogitada, ante as justificativas apresentadas, demonstrando a necessidade a ser atendida, a adequação do imóvel disponível para o fim pretendido, especialmente frente à estrutura do imóvel disponibilizado, permitindo-se a utilização desde logo, coadunando-se com a sua localização, afigura-se configurada a dispensa de licitação.

O valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser pago mensalmente para locação, foi considerado pela Área Solicitante compatível com o valor de mercado, embasando-se no Quadro Comparativo de Preços – QCP, no qual resta demonstrado que o valor foi objeto de negociação, sendo, inclusive inferior ao praticado no mercado.

Além disso, visando justificar o valor a ser pago, a área solicitante encaminhou parecer subscrito pelo Corretor de Imóveis Altamiro Fernandes Junior – CRECI F 12.483/PR.

É de se registrar, por oportuno, que eventualmente alteração do local onde está instalado o escritório ocasionará gastos com a mudança e adaptação de um novo local, o que não foi mencionado, mas deve ser levado em consideração.

A Área Solicitante elaborou instrumento contratual, em conformidade com as disposições contempladas nos artigos 68 e seguintes da Lei Federal 13.303/16, assim como nos artigos 75 a 83 do Regulamento da Consorciada Eletrosul e no item 10.1 do Regulamento da Consorciada Copel Geração e Transmissão S.A., devendo, antes da assinatura do contrato, diligenciar pelo cumprimento do contido no artigo vincula-se ao cumprimento das exigências contidas no artigo 69, inciso IX, da Lei 13.303/16, bem como no item 10.3.10, do Regulamento da Consorciada Copel Geração e Transmissão S.A. em especial, à comprovação da regularidade fiscal e previdenciária do contratado, por meio da juntada das

respectivas certidões, que deverão estar válidas no momento da contratação, e assim permanecer até final vigência do contrato.

3. CONCLUSÃO:

Diante do exposto, e considerando as razões elencadas pela Área Solicitante, declinadas no Memorando de Justificativa, demonstrando a necessidade da contratação de imóvel referido para fins de locação, conclui-se que o pleito enquadra-se na hipótese prevista no artigo 29, inciso V, da Lei nº 13.306/2013, bem como no item 8.1.1 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Consorciada Copel Geração e Transmissão S.A., e no Artigo 6º, número "7", do Regulamento Interno de Licitação e Contratos da Consorciada Eletrosul, permitindo-se a contratação de forma direta, via dispensa de licitação.

A presente análise jurídica diz respeito aos aspectos legais e formais do ato, não abrangendo questões de ordem administrativa, técnica e econômico-financeira, que são de responsabilidade exclusiva da área requisitante e gestora do processo.

É o parecer.


Damasceno Maurício da Rocha Júnior
Advogado – OAB/PR 15.171

