

**PARECER CECS – 004/2020.**

**Data: 22/04/2020**

**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 na cidade de Londrina para acomodar a equipe de gestão do Projeto Básico Ambiental – Componente Indígena – PBA-CI.

Reproduzo abaixo a íntegra do Memorando de Justificativa nº 010/2020:

“(…)

**1) INTRODUÇÃO:**

*O presente documento se destina a justificar a necessidade do CECS em locar um imóvel para continuidade das atividades desenvolvidas pela equipe do PBA - Componente Indígena, na cidade de Londrina – PR.*

*O Projeto Básico Ambiental Componente Indígena – PBA-CI – faz parte das obrigações contidas no licenciamento ambiental da Usina Hidrelétrica Governador Jayme Canet Junior – UHE GJC. Trata-se especificamente da condicionante 41 da Licença de Operação 27.431 do empreendimento.*

*Para implantação do Plano Executivo, aprovado em reunião do Comitê Gestor Geral do PBA-CI, em novembro de 2019, plano este que tem por objetivo a finalização das ações do PBA-CI, será necessária a constituição de uma nova equipe de gestão do programa. Em atendimento ao preconizado no PBA-CI, é necessária a locação de imóvel no município de Londrina onde serão executados os trabalhos desta equipe de gestão e realizadas reuniões entre a própria equipe de gestão, o CECS, as lideranças indígenas, a FUNAI e o Ministério Público Federal.*

**2) OBJETO DA CONTRATAÇÃO:**

*Locação de imóvel para instalar o Escritório de Apoio para operacionalizar o PBA – Projeto Básico Ambiental – Componente Indígena - da UHE Mauá, por um período máximo de 60 (sessenta) meses, situado à Rua Milão nº 201, Jardim Piza, no município de Londrina, com 220 m<sup>2</sup> e adequações de curto prazo na infraestrutura para possibilitar sua ocupação imediata.*

**3) JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:**

A locação do escritório se faz necessária para acomodação da equipe de gestão, conforme previsto no PBA-CI, página 90, o qual se destinará para cursos de capacitações de indígenas, realização de reuniões relacionadas com o PBA-CI, tais como: reuniões entre equipes técnicas contratadas, comunidades indígenas, Comitê Gestor Geral (CGG).

O imóvel locado pelo CECS para o escritório do PBA-CI até dezembro de 2019 passou a não atender mais as necessidades do programa por várias razões:

1. Necessidade de ajuste do escritório do PBA-CI às demandas da nova equipe de gestão, a qual será formada na próxima etapa do programa;
2. O escritório atual, localizado entre duas ruas principais de Londrina, Duque de Caxias com Juscelino Kubistchek, foi alvo recente de protestos das comunidades indígenas. A movimentação se deu em frente ao escritório do PBA-CI, interrompendo o fluxo das duas avenidas. A situação trouxe risco para os manifestantes e um sério problema de mobilidade urbana, resultando em conflitos entre os indígenas e os motoristas;
3. O imóvel atual possui alguns problemas de segurança, pois é uma sobreloja que possui apenas um acesso e não existe opção para viabilizar uma saída alternativa.

O novo local para o escritório tem como pontos fortes:

- Estacionamento amplo para 6 carros, com possibilidade de utilizar o gramado e colocar mais outros seis carros, além da rua em frente ao imóvel ser favorável para estacionar;
- Fácil acesso da Rua Dez de Dezembro para todas terras indígenas;
- Infraestrutura de restaurantes;
- O comércio local atende pequenas demandas do escritório;
- Possibilidade para sediar reuniões maiores, inclusive as de Comitê Gestor Geral (CGG);
- Possui saídas alternativas em casos de emergência;
- Estrutura que oferece maior segurança.

#### 4) JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor deste memorando de justificativa é de R\$ 33.800,00 que inclui:

R\$ 7.900,00 – reforma do escritório atual para entrega;

R\$ 14.400,00 - aluguéis do escritório novo em 12 meses;

R\$ 11.500,00 - Investimentos em curto prazo para adequação do escritório novo.

Caso fosse mantida a situação atual, com o escritório do PBA-CI, pela Imobiliária Mônaco, o desembolso para o CECS, em 12 meses, seria de R\$ 39.100,00, considerando R\$ 31.200,00 de alugueres (R\$ 2.600,00 mensais) mais R\$ 7.900,00 de reforma.

#### Adaptações em curto prazo:

O imóvel a ser locado precisará de algumas adaptações para que seja possível sua ocupação imediata e consequente desocupação do imóvel atual:

Tabela 1 – Adaptações em curto prazo

Item	Valor (R\$)
Instalação de ar-condicionado na sala da equipe atual do PBA-CI	3.500,00
Revisão das instalações elétricas	1.500,00
Alarme e instalações câmeras segurança	2.500,00
Calhas beiral varanda	1.000,00
Desmontagem, montagem e transporte para novo escritório	1.500,00
Armário cozinha e prateleira de aço	500,00
Outras despesas (trocar chaves, cadeados e outras despesas diversas)	1.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>11.500,00</b>

#### Avaliações de imóveis em Londrina

Foi feito um trabalho de pesquisa, na cidade de Londrina, de imóveis que pudessem abrigar o escritório do PBA-CI e atender a alguns requisitos desejáveis, como por exemplo, de não se localizar em avenidas importantes e movimentadas, evitando-se assim, transtornos com eventuais mobilizações indígenas. Os resultados desta pesquisa estão resumidos Tabela 2.

Tabela 2 – Comparativo de preços dos imóveis em Londrina

<b>Imóvel</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Tamanho (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preço total (R\$)</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> (R\$)</b>
Cód. 15.363.001	Santa América	220	3.000,00	13,64
Cód. LOO737.CLB	21 Class Imóveis	202	4.000,00	19,80
Cód. LOO683.CLB	21 Class Imóveis	200	3.900,00	19,50
Ref. 283381	Ricardo Oliveira & Tasugawa	306	5.000,00	16,34
<b>Cód. CA1197</b>	<b>Imobiliária Inglaterra</b>	<b>220</b>	<b>1.200,00*</b>	<b>5,91</b>

\* O novo escritório, anunciado inicialmente por R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), após negociações levadas a efeito pelo CECS, terá um valor mensal de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais)**, portanto, bem abaixo do valor atualmente locado.

Considerando a previsão da necessidade do escritório em Londrina por mais 12 meses, a economia somente com o aluguel será de R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais).

Além disso, o novo escritório terá condições de acomodar as reuniões do Comitê Gestor Geral – CGG do PBA-CI que até agora eram realizadas em salas locadas em hotel na cidade de Londrina ao custo de R\$ 6.750,00 por reunião. Considerando que está previsto no Plano Executivo a realização de, no mínimo, mais cinco reuniões de CGG, tal mudança representa economia de R\$ 33.750,00.

Além das reuniões de CGG, o novo escritório poderá treinar previstos no PBA-CI, que poderão significar economias adicionais.

#### **Adaptações em médio prazo:**

Para adequar o imóvel às necessidades de adequado funcionamento para o escritório do PBA-CI, serão necessárias adaptações de médio prazo, a serem realizadas nos próximos meses, na medida em que a nova equipe de gestão for sendo organizada. Estas adaptações de médio prazo não compõem o objeto deste memorando e serão objeto de memorando de justificativa futuro. Ressalta-se que os valores da reforma de médio prazo são meras estimativas elaboradas para compor o conjunto de todo o investimento previsto e subsidiar a tomada de decisão da Administração Executiva do CECS. No momento de sua execução, será feito um memorando de justificativa específico com os valores precisamente orçados.

Tabela 3 – Adaptações estimadas em médio prazo

<b>Item</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Grade frente, aumentar altura, portão eletrônico	3.900,00
5 portas de correr reforçadas	8.500,00
Cobertura passarela para acesso aos banheiros externos	3.500,00
Cerca elétrica	2.000,00
Ar condicionados nos demais ambientes	12.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>29.900,00</b>

#### **Resumo dos valores financeiros:**

<b>Item</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Desembolso se fosse mantida a situação atual:	<b>A=(B+C+D)72.</b>
Aluguel em 12 meses (R\$ 2.600,00):	<b>850,00</b>
Reforma do imóvel (manutenção):	<b>B)31.200,00</b>
Reuniões do Comitê Gestor Geral em sala de reunião em hotel:	<b>C)7.900,00</b>

	D)33.750,00
<b>Valor deste memorando de justificativa (aluguel e reforma de curto prazo):</b>	<b>E = (F+G+H) 33.800,00</b>
Reforma para entrega imediata do imóvel atual:	
Aluguel em 12 meses :	F) 7.900,00
Adaptações de curto prazo:	G)14.400,00 H) 11.500,00
Adaptações de médio prazo (objeto de memorando futuro):	I)29.900,00
<b>Economia no desembolso do CECS:</b>	<b>J =(A-E-I)9.150,00</b>

O total de desembolso previsto para as reformas em curto e médio prazos são de R\$ 41.400,00 (quarenta e um mil e quatrocentos reais). Ainda assim representa uma economia para o CECS na ordem de R\$ 9.150,00 (trinta e quatro mil trezentos e cinquenta reais) em relação aos custos que seriam praticados com o imóvel atual somado à economia proporcionada com as reuniões do Comitê Gestor Geral.

Por fim, não obstante todos os argumentos acima citados, segue em anexo o “**Lauda de Avaliação para Locação de Imóvel Destinado às Atividades do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul – CECS**”, demonstrando que o valor da locação está até abaixo do praticado no mercado.

#### **5) RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

Os recursos destinados para esta aquisição estão previstos no Orçamento Anual do CECS, identificados no Plano de Contas Contábil da seguinte forma: COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S. A. - Custeio sob a rubrica CS930040 e ELETROBRAS CGT ELETROSUL - Custeio sob a rubrica 4191001001.

#### **6) FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

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 nos itens 8.1.1 e 8.3.4 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 ELETROBRAS CGT ELETROSUL.

Reajustamento: IGPM-FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas para o Mercado), ou outro que vier a substituí-lo.

Periodicidade: 12 (doze) meses.

Regime de preço: Mensal.

Prazo de Locação: 12 meses a partir da data de assinatura do contrato.

#### **7) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

No valor do aluguel não estão considerados as demais taxas referentes ao Contrato de locação de imóvel, conforme previsto no Contrato de Locação.

(...)”

A análise abaixo diz respeito à legalidade da pactuação a ser levada a efeito com entre o **CECS** e o proprietário 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 da equipe técnica que irá administrar o Plano Básico Ambiental – Componente Indígena – PBA-CI. Registre-se que a obrigação do CECS com relação ao PBA-CI encontra-se inserida na Licença de Operação da Usina Governador Jaime Canet, conforme mencionado no referido Memorando.

## 2. DA ANÁLISE JURÍDICA.

Reza o artigo 29 da Lei 13.303/2016:

*“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 precípua, 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, contém redação idêntica, *verbis*:

*“Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 precípua 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\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), a ser pago mensalmente para locação, foi considerado pela Área Solicitante compatível com o valor de mercado, embasando-se Laudo de Avaliação que segue anexo ao Memorando 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 demonstrou que a substituição do imóvel locado anteriormente para a mesma atividade, trará benefícios financeiros na medida

em que poderá ser utilizado para outras finalidades, tais como reuniões com os indígenas que antes eram feitas em hotéis com dispêndio de valores com locação de salas e ainda o aproveitamento para realização de treinamentos.

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**