



Parecer Jurídico nº 03/2018

Interessado: **CAU/DF**.

Assunto: Aluguel das salas 401 a 406

Ementa: Direito Administrativo. Exame do Processo nº 638680/2018 – Aluguel das salas 401 a 406 para manutenção da sede do Conselho – Dispensa de Licitação, art. 24, X da Lei 8.666/93.

I – RELATÓRIO

Senhor Presidente,

1. Vem a exame desta Assessoria Jurídica o procedimento administrativo nº 638680/2018, que trata da locação de salas para manutenção da sede do Conselho nas dependências atuais, por Dispensa de Licitação, com fundamentação prevista no inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

2. A Justificativa da Autuação apresentada é a seguinte:

“ Considerando que o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF), conforme instruído no processo administrativo CAU/DF nº 184185/2014, manteve avençado contrato de locação comercial (pessoa jurídica) nº 01653/01, com a administradora COEMI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 01.031.509/0001/64, referente as salas 401/406, no Centro Empresarial Santa Cruz, situado no SEPS 705/905, bloco “A”, Brasília/DF, para as instalações físicas da sua sede;

Considerando que no dia 1º de março de 2017, administradora COEMI encaminhou mensagem informando a transferência da administração dos imóveis para a imobiliária PAGY & RODRIGUES IMÓVEIS LTDA. CNPJ nº 27.252.384/0001-96, originado o processo administrativo CAU/DF nº 515304/2017;

Considerando que o CAU/DF tomou conhecimento, no dia 22 de janeiro de 2018, que a imobiliária PAGY & RODRIGUES reincidiu a administração dos imóveis com a proprietária LEGIÃO URBANA PRODUÇÕES ARTÍSTICAS, CNPJ nº 31.428.568/0001-31, encaminhando, à proprietária, mensagem solicitando informações sobre a nova administradora;



Considerando que no dia seguinte, dia 23 de janeiro de 2018, a imobiliária ALPHA BRASÍLIA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., CNPJ nº 03.582.916/0001-95, encaminhou mensagem ao CAU/DF apresentando-se como a nova administradora das salas 401/406, solicitando documentação para edição do novo contrato de locação, que o CAU/DF encaminhou na mesma data;

Considerando que o CAU/DF propôs redução do valor da locação à nova administradora; e

Considerando que a nova administradora ALPHA BRASÍLIA, encaminhou, em 2 de fevereiro de 2018, contraproposta de redução do valor do aluguel bem como minuta do novo contrato de locação.

Autua-se o presente processo.

3. O feito vem a esta Assessoria Jurídica para apreciação e emissão de parecer quanto a legalidade do pedido.

4. O processo foi instruído com os seguintes documentos:

- Formulário de abertura nº 10/2018, datado de 02/02/2018; (fl.01);
- Cópia do Despacho nº 56/2013, datado de 25/11/2013, do Parecer Jurídico nº 11/2013, datado de 25/11/2013 e do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação, também de 25/11/2013, (fls. 02-04);
- Cópia do Laudo de Vistoria do Imóvel, datado de 26/11/2013 e do Contrato de Locação da Imobiliária COEMI, de 26/11/2013, (fls. 05-18);
- Cópia do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação-Aditamento de Contrato, de 14/11/2014, (fl. 19);
- Cópia do Termo Aditivo Contratual – Contrato (Nota de Empenho) nº 01653/01, de 26/11/2014, (fl. 20);
- Cópia do Termo de Autorização de Aditamento do Contrato, de 26/10/2015 e cópia do Termo Aditivo, datado de 10/11/2015, (fl. 21-22);
- Cópia do Termo de Autorização de Aditamento do Contrato, de 05/12/2016 e cópia do Termo Aditivo, datado de 20/11/2016, (fl. 23-24);
- Cópia do e-mail e correspondência, informando sobre a transferência da administração do imóvel locado para outra imobiliária, (fl.25-26);



- Cópia do e-mail do Gerente Administrativo do CAU/DF para saber sobre a nova administradora dos imóveis para proceder ao pagamento dos aluguéis, (fl. 27);
- Cópia do e-mail da Alpha Brasília Adm. de Imóveis Ltda, informando ser a nova administradora dos imóveis, (fl.28);
- Cópia de e-mail do Gerente Administrativo do CAU/DF, solicitando redução no preço dos aluguéis, (fl. 29);
- CNPJ da empresa Alpha Brasília Adm. de Imóveis Ltda, emitido em 23/01/2018, (fl.30);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, validade até 22/07/2018, (fl. 31);
- FGTS da empresa, validade 14/01/2018 a 12/02/2018, (fl.32);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, válida até 21/07/2018, (fl. 33);
- Cópia do e-mail da Alpha Brasília Adm. de Imóveis Ltda, informando que o proprietário concordou com a redução do valor do aluguel, e encaminhando a minuta do contrato em anexo, (fl.34-36);
- Disponibilidade Orçamentária, conta 6.2.2.1.1.01.04.04.010, locação de bens imóveis, (fl. 37);
- Minuta da Portaria de designação do executor/fiscal do contrato, (fl. 38); e
- Despacho nº 045/2018, datado de 7 de fevereiro de 2018, do Gerente Administrativo do CAU/DF, com Despacho da Gerente Geral no verso, solicitando manifestação Jurídica, (fl. 39).

5. No Despacho apresentado pelo Gerente Administrativo (fl. 39) constam informações sobre as tratativas para reduzir o valor do aluguel, senão vejamos:

“(..) o CAU/DF apresentou à ALPHA BRASÍLIA, proposição de renegociação do valor do aluguel, de redução do valor total mensal, com desconto, de R\$ 6.177,60 (seis mil e cento e setenta e sete reais e sessenta centavos) para R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais).

A nova administradora ALPHA BRASÍLIA, enviou, em 2 de fevereiro de 2018, **contraproposta de redução do valor total mensal do aluguel para R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), desde que fosse realizado pagamento adiantado referente aos próximos 12 (doze) meses, em uma única parcela de R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais)**, encaminhando ainda minuta do contrato para assinatura. Diante cenário apresentado, a economia do erário alcançaria a ordem de **R\$ 16.531,20**



(dezesseis mil e quinhentos e trinta e um reais e vinte centavos) do valor total anual do contrato.”

6. Pode-se notar pelo exposto acima, segundo as informações do Despacho transcrito que houve uma redução significativa no valor do aluguel, que importa em economia para o Conselho, e deve-se **atentar para a informação contida no e-mail da Alpha Brasília (fl. 34), a qual trata da não localização de identificação da propriedade das duas vagas de garagem junto ao proprietário.**

II- ANÁLISE JURÍDICA

7. Na Licitação dispensável - Mesmo havendo possibilidade de competição entre os fornecedores, a licitação é dispensada, pois o fim da Administração Pública é o interesse público. As suas hipóteses estão taxativamente dispostas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no art. 24. Cumpre esclarecer que os casos elencados pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, como já dito, são taxativos, não podendo ser ampliados.

8. A Lei de Licitações consagra em seu artigo 24, inciso X, um dos casos de dispensa de licitação, senão vejamos:

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;

9. A hipótese de dispensabilidade, invocada pela Gerência Administrativa, se sujeita ao atendimento dos requisitos estabelecidos no § único do art. 26 da já citada Lei nº 8.666/93, razão pela qual deve ser justificada a hipótese da dispensa de licitação e comprovados os demais requisitos legais que a autorizam, instruindo o processo de dispensa de licitação com os elementos necessários: justificativa do preço e da escolha da empresa fornecedora, incluindo também o ato de ratificação pelo Presidente.

10. Cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo



administrativo ora analisado.

11. Incumbe a esta Assessoria analisar o processo sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e na oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

III – CONCLUSÃO

12. Diante de todo o exposto, do ponto de vista estritamente jurídico, sou de parecer que estão presentes os requisitos autorizadores da dispensa de licitação, devendo se observar a parte final do item 6 e o item 9 deste parecer, para então ser submetido à ratificação da Autoridade Superior.

É o parecer que submeto à elevada consideração superior.

Brasília – DF, 9 de fevereiro de 2018.

KARLA DIAS FAULSTICH ALVES
Advogada do CAU/DF - OAB/DF 27.970