

PARECER JURÍDICO

- Processo nº 821/2018

- Licitação - Contratação Direta.

1- O processo em questão requer parecer jurídico (art. 38, inciso VI, da lei n. 8.666/93), acerca da dispensa de licitação para a sublocação de imóveis urbanos na cidade de Trindade-GO, com a empresa CENTRO COMERCIAL MAYSA LTDA (CNPJ n. 15.307.074/0001-42), anteriormente denominada empresa Agrocar EIRELI ME (vide última alteração contratual, pendente de registro na junta comercial), para fins de implantação do Campus da UNIFIMES na mencionada cidade. Os imóveis urbanos que serão objeto de sublocação, mediante contrato de sublocação, são os seguintes:

a) Uma área de 1.990,94 m², proveniente da unificação dos lotes 19, 20 e 21, da Quadra 45, da Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, de propriedade de Nelton Carrijo Gomes – ME, inscrita no CNPJ sob o n. 04.096.599/0001-60, registrado na matrícula 65.032 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício);

b) Um lote de terras de número 22, da Quadra 45, com área de 645,43 m², situado na Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, registrado na matrícula 29.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), de propriedade dos herdeiros (espólio) de Antonio de Oliveira Fernandes, inscrito no CPF sob o n. 052.022.801-49;

c) Dois Lotes de Terras, sendo o primeiro de número 02, da Quadra 45, na Av. Guapó, com área de 606,99 m², registrado na matrícula 9.612 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), e o Lote 04, da Quadra 45, com área de 697,76m², situado na Av. Aparecida, registrado na matrícula 21.644 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), ambos no Setor Maysa, de propriedade de Walison Dias do Carmo, inscrito no CPF sob o n. 755.618.831-00;

d) Um lote de terras de número 05, da Quadra 45, situado na Avenida Aparecida, Setor Maysa, com área de 697,76 m², registrado na matrícula 21.645 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), de propriedade de Ambrosio da Cruz Viana, inscrito no CPF sob o n. 039.125.151-15;

e) Um lote de terras de número 01, da Quadra 45, situado na Av. Guapó com a Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, com área de 642,72 m², registrado na matrícula 9.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO(1ºOfício), de propriedade de Adão da Silva Araújo, inscrito no CPF sob o n. 086.087.761-20, e sua esposa Neuda Gonçalves Araújo, inscrita no CPF sob o n. 333.355.751-72.

Obs: No tocante ao imóvel descrito na letra "b" retro, exigir da pretensa sublocadora a certidão de óbito de Antônio de Oliveira Fernandes, para comprovação da legitimidade dos seus herdeiros para firmarem contrato de locação do aludido imóvel com a sublocadora.

2- Restou devidamente demonstrado no processo administrativo de dispensa de licitação a viabilidade da contratação direta, em forma de sublocação de imóveis urbanos, a ser firmada com empresa Centro Comercial Maysa Ltda / Agrocar Eireli ME, locatária do local denominado Espaço Maysa, na Cidade de Trindade-GO, eis que a contratação se enquadra no disposto no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que reza: *"É dispensável a licitação: 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."*

2.1- Primeiramente, é de se salientar que a Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior - FIMES já tem na cidade de Trindade-GO, em funcionamento, o curso de direito, e atualmente está implantando o curso de

medicina, com previsão do início de seu funcionamento para o segundo semestre do corrente ano. Ora, para o funcionamento dos dois cursos, a FIMES necessita de espaço físico amplo e adequado para a implantação do seu "Campus Universitário", e conseqüentemente para possibilitar o desenvolvimento regular das suas atividades educacionais.

2.2- Percebe-se do bojo dos processo administrativo de dispensa de licitação, que o objeto da sublocação que se pretende contratar, tanto pela sua localização quanto pelas instalações nele existentes, atende perfeitamente aos interesses da sublocatária, para fins de implantação do seu "Campus Universitário".

2.3- Cumpre salientar, que nos contratos de locação firmado entre os proprietários dos imóveis objeto da sublocação e a sublocadora, à excessão do contrato firmado com o locador Nelton Carrijo Gomes – ME, há cláusula expressa que permite a sublocação dos mesmos, sem prévio consentimento por escrito do locador. Destarte, entendemos ser necessária a autorização expressa do locador Nelton Carrijo Gomes - ME, para que o imóvel de sua propriedade seja dado em sublocação pela empresa sublocadora, e recomendamos que no contrato de sublocação, compareçam os locadores de cada imóvel descrito no item "1" retro, para anuir com a contratação. Ademais, não há qualquer óbice legal que impeça a administração pública de fazer a contratação sob a forma de sublocação de imóvel para uso de seu legítimo interesse; e a majoração do valor



da sublocação em relação ao valor do aluguel constante do contrato de locação, se deve ao fato das inúmeras benfeitorias que já foram e serão realizadas nos imóveis objeto da sublocação.

2.4- Além da Carta de Intenção da sublocação dos imóveis objeto do processo administrativo de dispensa da licitação, datada de 17/10/2017, foi endereçado à pretensa sublocadora em data de 11/01/2018, Ofício de nº 011/2018, por meio do qual a FIMES, representada pela sua Diretora Geral, apresenta proposta de valor para fins de sublocação. Está colocado no citado Ofício o seguinte: "De acordo com os estudos de valor de mercado das locações na cidade de Trindade, o valor viável e que reflete a realidade regional e que viabiliza o projeto de ampliação do Campus da UNIFIMES nesta cidade é de R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado da área útil, conforme plano de expansão, valor esse que já deverá ser incluído condomínio e demais rateios de promoção dentro da galeria." E juntamente com o aludido Ofício foram encaminhados anexos, contendo o plano de expansão, infraestrutura e cronograma de entrega da locação, tudo conforme Layout e memorial descritivo das instalações a serem contratadas.

Em resposta ao Ofício retro citado de nº 011/2018, a sublocadora, por meio de Ofício datado de 18/01/2018, manifestou sua concordância e aceitação integral das diretrizes apresentadas pela pretensa sublocatária, aduzindo na resposta que as obras serão executadas dentro dos prazos convencionados e no padrão já acordado com a Assessoria Técnica da UNIFIMES.

Consta também do Processo Administrativo de dispensa de licitação, o Parecer nº 02/2018, do Diretor de Orçamento e Finanças da FIMES, que o valor da locação deverá ser de R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado de área útil, conforme pesquisa de mercado e estudo de viabilidade econômica do projeto de expansão da UNIFIMES na cidade de Trindade-GO.

Importante destacar também em sede do presente parecer, que no Memorando nº 05/REITORIA/2018, dirigido ao Assessor Jurídico da FIMES/UNIFIMES, consta assim: "Após estudo realizado pelo Diretor Financeiro, o valor do contrato deverá ser de R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado, que ficará da seguinte forma, de acordo com plano de expansão: No período de 01/07/2018 a 31/12/2018, pela área útil ocupada de 989,57m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais); no período de 01/01/2019 a 30/06/2019, pela área útil ocupada de 1.091,82 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais); no período de 01/07/2019 a 31/12/2019, pela área útil ocupada de 1.368,82 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual; no período de 01/01/2020 a 30/06/2020, pela área útil ocupada de 1.562,82 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual; no período de 01/07/2020 a 31/12/2020, pela área útil ocupada de 2.341,57 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual; no período de 01/01/2021 a 30/06/2021, pela área útil ocupada de 2.436,57 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual; no período de 01/07/2021 a 31/12/2021, pela área útil ocupada de 2.531,57 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual; no período de 01/01/2022 a 30/06/2022, pela área útil ocupada de 2.626,57 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste

anual; e no período de 01/07/2022 a 30/06/2023, pela área útil ocupada de 2.674,07 m², o valor do metro quadrado de R\$ 30,00 (trinta reais) mais o reajuste anual.

Observa-se que o Parecer nº 02/2018, do Diretor de Orçamento e Finanças da FIMES, tem pertinência, pois o valor proposto pela Sublocatária para fins de sublocação, de R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado, está abaixo do valor médio de mercado do imóvel para fins de locação, pelo que se vê do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da "INVESTT Imóveis", datado de 26/12/2017. Ademais, em outros dois laudos de avaliação, lavrados respectivamente pelos corretores "Carlos A. Frutuoso" e "Mackson G. Tadão", o valor do metro quadrado do prédio objeto da locação é superior ao que foi proposto pela Sublocatária para fins de sublocação. Deste modo, comprovado que o valor proposto para a sublocação está compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, a licitação no presente caso é dispensável, de conformidade com o inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93. E como haverá no decorrer dos anos vindouros expansão gradativa do prédio objeto da sublocação, com o aumento da área útil ocupada, de acordo com as adequações exigidas pela FIMES, é natural, razoável e justo, que o valor de R\$ 30,00 (trinta reais) o metros quadrado da área útil ocupada seja reajustado, conforme demonstrado no parágrafo anterior.

3- Portanto, no presente caso, verifica-se que foram demonstrados os requisitos legais exigidos para configuração da dispensa de licitação, bem assim a necessidade da instituição de ensino superior FIMES, de criar o Campus

Universitário na cidade de Trindade-GO, mediante a sublocação dos imóveis aqui comentada. Nesta trilha, asseveramos que os imóveis pretendidos para locação, efetivamente se afiguram como únicos e adequados, dentre os visitados, às necessidades da Administração Municipal, em razão principalmente dos seguintes fatores: espaço físico satisfatório; localização estratégica; e condições estruturais mínimas. E ficando constada nos autos que a Administração Pública procedeu à pesquisa de mercado, almejando atender às suas necessidades, entendemos que a dispensa do procedimento de licitação reúne condições de procedibilidade.

ANTE AO EXPOSTO, opinamos favorável à decretação de dispensa de licitação para a contratação direta, em forma de sublocação, de imóveis urbanos na cidade de Trindade-GO", cuja sublocação será firmada com a empresa CENTRO COMERCIAL MAYSA LTDA, anteriormente denominada Agrocar EIRELI ME, para fins de implantação do Campus da UNIFIMES, nos termos do Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93. Por fim, alertamos para a necessidade de exigir da empresa sublocadora todas as certidões negativas necessárias para a contratação com a Fundação Pública Municipal, bem como a comprovação do registro na Junta Comercial da última alteração contratual do seu contrato social.

É O PARECER, à consideração superior, S.M.J.


ENALDO RESENDE LUCIANO

Assessor Geral da FIMES

OAB/GO Nº. 8.617