



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Procuradoria Regional

Parecer nº62/2021-LBM-PR-JUCERJA

Em 18 de novembro de 2021.

CONTRATO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE 09 (NOVE) VAGAS DE ESTACIONAMENTO. DISPENSA DE LICITAÇÃO (ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/93). CONTRATAÇÃO DA EMPRESA PORTADORA DE MELHOR PROPOSTA. ANÁLISE DA MINUTA. CONSIDERAÇÕES GERAIS.
(Proc. SEI 220011/001988/2021).

I – Relatório:

Trata-se de requisição de item PES 0043/2021 (doc. SEI 24590274) para contratação de serviços de “*locação de 09 (nove) vagas de garagem do tipo vaga livre*” no valor unitário de R\$380,00 (trezentos e oitenta reais) por vaga, perfazendo o total mensal de R\$ 3.420,00 (três mil, quatrocentos e vinte reais), totalizando o valor global de R\$ 41.040,00 (quarenta e um mil e quarenta reais), para o período 12 (doze) meses

O processo iniciou-se na forma da C.I.JUCERJA/SAF N.º 103 (doc. SEI 24567576), de 09 de novembro de 2021, na qual o Sr. Superintendente de Administração e Finanças autoriza abertura de procedimento licitatório para locação de vagas de estacionamento, nos seguintes termos:

“Assunto: Abertura de procedimento licitatório para locação de 09 (nove) vagas de garagem.

Considerando que o contrato firmado com a empresa Oxipark Estacionamentos e Comércio Ltda, cujo objeto era a locação de vagas de garagem do tipo vaga livre, que se destinavam ao estacionamento dos veículos oficiais da JUCERJA, assim como dos veículos que esta credenciava, de propriedade dos seus membros e servidores, teve seu término em 24.09.2021;

Considerando que a referida empresa deixou de apresentar as certidões de regularidade fiscal a que estava obrigada, conforme previsto na cláusula 5.3.3 do contrato inicial celebrado em 25.09.2019;

Considerando que foi aberto o processo SEI-220011/001069/2021, em 02 de julho de 2021 para realização de nova contratação, e, todavia não houve acordo para formalização do ajuste pretendido;

Fica autorizada a abertura de procedimento licitatório para locação de 09 (nove) vagas de garagem do tipo vaga livre, para atender a necessidade da Autarquia.”

Obedecendo ao disposto no art. 10, incisos III, IV e V Decreto 46.642 de 17 de abril de 2019 [1] constam nos autos Estudo Técnico Preliminar (doc. SEI 24572308), Termos de Referência de Material/Serviço (doc. SEI 24574063) e Mapa de Riscos (doc. SEI 24574478) confeccionados pelo setor técnico da Superintendência de Administração e Finanças.

De ressaltar que nos docs. SEI 24577120, 24579902, 24580263, 24580780 e 24580483 foram acostados documentos que demonstram a consulta de preços a diversas empresas que prestam esse serviço no mercado, sendo certo que apenas 3 (três) apresentaram suas propostas.

Assim, nos docs. SEI 24580263, 24580780, 24580483, constam os orçamentos obtidos na pesquisa de mercado realizada, a saber: 1) TERMINAL MENEZES CÔRTEZ: valor mensal entre R\$760 (setecentos e sessenta reais) e R\$1115,00 (mil cento e quinze reais) por cada vaga (doc. SEI 24580780); 2) EDIFÍCIO RB1: valor mensal de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por cada vaga (SEI 24580483); 3) AZUL ESTACIONAMENTOS cujo valor mensal é de R\$380,00 (trezentos e oitenta reais) por vaga, sendo esta a melhor proposta, consoante se verifica do mapa de preços acostado em doc. SEI 24701910.

O documento indexado sob o nº 24580903, retrata consulta nos sítios eletrônicos “Banco de Preços” – ComprasNet. Em doc. SEI 24581751 consta consulta no sítio eletrônico “Banco de Preços” do Sistema Integrado de Gestão de Aquisições – SIGA. Consta ainda pesquisa ao site do TCE-RJ (doc. SEI 24581896) e pesquisa às Atas de Registro de Preços Vigentes (doc. SEI 24581408)

Verifica-se em doc. SEI 24590274, requisição de item (PES 0043/2021), gerado pelo Sistema SIGA, que descreve o objeto a ser contratado como: “*serviço de locação de vaga de estacionamento*” e indica o quantitativo necessário (9 vagas). O documento está devidamente aprovado pelo Ordenador de Despesas, via sistema SIGA.

Em doc. SEI 24590357 consta documento gerado pelo mesmo Sistema, contendo os dados gerais do processo e que consigna a seguinte razão do pedido: “*Vagas que se destinam ao estacionamento dos veículos oficiais da JUCERJA, assim como dos veículos que esta credencia.*”

Os documentos indexados sob nº 24590746, 24699728 e 24700210, gerados pelo Sistema Siga, retratam a pesquisa de preços realizada, constando a aprovação do Ordenador de Despesas em doc. SEI 24700210.

Em doc. SEI 24701910 verifica-se o mapa de pesquisa de preços, no qual está demonstrado que o menor valor unitário mensal apresentado foi o da empresa AZUL ESTACIONAMENTOS, no montante de R\$ 4.560,00 (quatro mil, quinhentos e sessenta reais), totalizando o valor global de R\$ 41.040,00 (quarenta e um mil e quarenta reais) para as nove vagas.

Em doc. SEI 24701974 foram anexados documentos, gerados pelo Sistema SIGA, enquadrando a dispensa de licitação no permissivo do art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93.

Consta ainda em doc. SEI 24704631, a reserva orçamentária destinada à cobertura da despesa que se pretende realizar, no valor de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) para atender o presente exercício, “*ficando o restante a conta do exercício seguinte*”. O documento, que foi devidamente pela sra. Assessora de Planejamento e Gestão, consigna que o valor que ficará a cargo do exercício seguinte será de R\$35.340 (trinta e cinco mil e trezentos e quarenta reais).

Foram acostados os documentos atinentes à habilitação jurídico-fiscal da empresa em docs. SEI 24707267, 24707349, 24707789, 24707825, 247008669 e 24710937, sendo certo que o sr. Superintendente de Administração e Finanças atestou em doc. SEI 24740635 nos seguintes termos:

A empresa encontra-se habilitada, com sua documentação dentro do prazo de validade, documentos SEI nºs 24707267, 24707349, 24707789, 24707825, 24708669, 24709175. Cabe informar que a empresa protocolou junto à Procuradoria Geral do Estado, a solicitação da Certidão da Dívida Ativa, documento SEI nº 24710937.

Em doc. SEI nº 24711309, consta documento intitulado como “Relatório Analítico em Atendimento ao Art. 22 do Decreto Estadual nº 46.642 de 17 de abril de 2019[2]”, devidamente elaborado e assinado pela Sra. Assessora desta JUCERJA-SAF, retratando a pesquisa de mercado realizada, cujo teor transcrevemos a seguir:

RELATÓRIO ANALÍTICO EM ATENDIMENTO AO ART. 22 DO DECRETO ESTADUAL Nº 46.642/2019

FONTES DE PESQUISA: *Fornecedores via e-mail, SIGA, site Banco de Preços - Comprasnet, site Banco de Preços TCE, Atas de Registro de Preços, Internet.*

E-mail: *Solicitações de cotações de preços enviadas a partir de 26/07/2021, documentos SEI n°s 24577120, 24579902.*

SIGA - *Histórico de preços existentes verificado em 04/08/2021, documento SEI n° 24581751.*

Site Banco de Preços/Comprasnet - *pesquisa realizada em 03/08/2021, documento SEI n° 24580903.*

Site Banco de Preços TCE - *pesquisa realizada em 03/08/2021, inexistência de registro para o serviço, documento SEI n° 24581896.*

Atas de Registro de Preços - *inexistência de Atas verificada em 09/11/2021, documento SEI n° 24581408.*

Internet - *pesquisas realizadas em 19/07/2021, documentos SEI n°s 24580483, 24580780.*

A minuta do contrato encaminhada para exame foi anexada em doc. SEI 24713020; seguida de cópia do Contrato n° 10/2012 formalizada da D. Procuradoria Geral do Estado à guisa de parâmetro para presente análise.

Em docs. SEI n° 24736362 e 24736487, está retratada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica no sítio eletrônico do CEIS e ao sítio eletrônico www.compras.rj.gov.br/Portal-Siga, demonstrando que não há registro de sanção vigente nos respectivos cadastros.

Em doc. SEI 24740635 consta manifestação do sr. Superintendente de Administração e Finanças, que encaminha o processo para análise e parecer, nos seguintes termos:

À Procuradoria Regional,

Encaminho o presente administrativo para análise e parecer, informando se tratar da locação de 09 (nove) vagas de garagem do tipo VAGA LIVRE no imóvel da LOCADORA com funcionamento de segunda à segunda, tendo em vista que a JUCERJA não dispõe de garagem privativa no edifício SEDE.

Inicialmente, cumpre informar que o objeto em questão se fundamenta no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitação, donde a dispensa de realização de procedimento licitatório se funda na necessidade de locação de vagas de estacionamento próximas a sede da JUCERJA.

Neste sentido, informo que a empresa AZUL ESTACIONAMENTOS LTDA foi escolhida para figurar como locadora em razão das características do imóvel, bem como em razão de sua localização, que atende às necessidades da autarquia, e ainda, pelo valor apresentado pela mesma para o objeto que ora se pretende formalizar.

Quanto à minuta de contrato, cumpre ressaltar que a d. PGE-RJ possui minuta-padrão de contrato de locação de imóvel (minuta padrão P-06/2009 – Locação de Imóvel), com particularidades referentes à objeto de locação de imóvel propriamente dito --como por exemplo, reembolso de quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, IPTU, reparos, conservação, obras etc. --, que, não se aplicam ao objeto que ora se pretende contratar.

Neste passo, vale informar que a minuta indexada em doc. SEI n° 24713020, foi elaborada com base no Contrato n° 10/2012 – Processo Administrativo E-14/015.297/2010, formalizado entre a PGE-RJ e o Terminal de Garagem Menezes Cortes, cujos objetos apresentaram-se semelhantes ao que esta JUCERJA busca contratar, feitos alguns ajustes referentes a procedimentos de operacionalização do estacionamento, por sugestão, inclusive, do Procurador em exercício a época (Processo E-22/011/511/2019).

A autorização do Ordenador de Despesas para o prosseguimento do processo pode ser verificada através do doc. SEI n° 24567576.

Foi realizada pesquisa de mercado, que se encontra demonstrada no Relatório Analítico acostado em doc. SEI nº 24711309, bem como na pesquisa de mercado gerada via Sistema SIGA acostada em doc. SEI nº 24700210.

O Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e Mapa de Riscos podem ser analisados por meio dos documentos SEI nºs 24572308, 24574063 e 24574478.

A empresa encontra-se habilitada, com sua documentação dentro do prazo de validade, documentos SEI nºs 24707267, 24707349, 24707789, 24707825, 24708669, 24709175. Cabe informar que a empresa protocolou junto à Procuradoria Geral do Estado, a solicitação da Certidão da Dívida Ativa, documento SEI nº 24710937.

Esclarecemos que seguem documentos referentes ao sistema SIGA para verificação.

Após análise da Douta Procuradoria, o presente processo será submetido à Superintendência de Controle Interno para exame e parecer.

E, acrescente-se que o presente administrativo será remetido à SEPLAG em atendimento ao Decreto Estadual nº 47.588, de 27 de abril de 2021, para emissão de Nota Técnica.

Por fim, consta cópia da Portaria nº1882 (indexada sob nº 24746881), por meio da qual houve a delegação de poderes para o sr. Superintendente de Administração e Finanças para praticar atos como Ordenador de Despesas.

II – Fundamentação:

Verifica-se que a requisição em tela (doc. SEI 24739274) foi fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitação, onde a dispensa de realização de procedimento licitatório se funda na necessidade de locação de vagas de estacionamento próximas a sede da JUCERJA, de acordo com o referido dispositivo:

“Art. 24, 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.”

Nesse passo, o ilustre publicista Jessé Torres Pereira Júnior, em sua obra Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 7ª Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 309, registra:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação (a locação de bens a esta sujeita-se, definida que é como serviço), tais e tantas podem ser as contingências de mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa, desde que o valor do aluguel situe-se na média do mercado.”

Com efeito, consoante manifestações do Sr. Superintendente de Administração e Finanças lançada em doc. SEI 24567576 e 24740635, as características do imóvel em questão, bem como sua localização são relevantes e determinantes para a satisfação das necessidades desta autarquia, destacando ainda que o valor ofertado também motivou a escolha da empresa AZUL ESTACIONAMENTOS LTDA, conforme se pode verificar a seguir:

“(…)Neste sentido, informo que a empresa AZUL ESTACIONAMENTOS LTDA foi escolhida para figurar como locadora em razão das características do imóvel, bem como em razão de sua

localização, que atende às necessidades da autarquia, e ainda, pelo valor apresentado pela mesma para o objeto que ora se pretende formalizar.”

Oportuno salientar, ainda, o teor do Enunciado nº 22 da d. PGE[3], no qual se admite que as locações de vagas de estacionamento sejam realizadas por prazo indeterminado. Assim, salientamos que futuramente, poderá ser adotado o entendimento fixado pela d. PGE se o Gestor público entender, dentro de seu juízo de conveniência e oportunidade, que assim deve proceder.

Além disso, vale frisar que a relação jurídica em tela também se rege pelos ditames do Código Civil/2002 (artigos 565/578)[4], conforme determina o artigo 1º, § único, da Lei 8.245/91, que dispõe:

“Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuum regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;”

Em vistas de demonstrar o cumprimento ao princípio da economicidade, a despeito da dispensa de licitação que a matéria em questão possui, importa mencionar ao final do item 5.1, da Cláusula Quinta, da Minuta do Contrato de Locação que o valor foi fixado com base na pesquisa de mercado efetuada e constante do processo SEI-220011-001988-2021. Sugere-se a seguinte redação ao item citado:

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DO PAGAMENTO

5.1 – O preço mensal da locação das vagas será de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) por vaga, perfazendo o total mensal de R\$ 3.420,00 (três mil, quatrocentos e vinte reais), importando o valor global do contrato em R\$ 41.040,00 (quarenta e um mil e quarenta reais), valor fixado com base na pesquisa de mercado efetuada e constante no processo SEI-220011-001988-2021.

III. CONCLUSÃO:

Isto posto, considerando que a contratação que se pretende firmar preenche os requisitos para a sua formalização fundamentada na dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93), e que os requisitos mínimos para a contratação estão reunidos, não vislumbramos óbices ao seu prosseguimento desde que implementada a correção na minuta indicada acima.

Em 18 de novembro de 2021.

Luma Barros Magioli
Técnico de Registro de Empresas
ID.: 4356695-2

[1] Art. 10 - A fase preparatória da contratação deverá observar os seguintes atos, preferencialmente nesta sequência:

(...)

III - elaboração de estudo técnico preliminar, quando aplicável;

IV - elaboração de mapa de riscos, quando aplicável;

V - elaboração do termo de referência ou, quando for o caso, do projeto básico

[2] Art. 22 - Para a observância do disposto no art. 20 deste Decreto, a pesquisa de preços deverá ser apresentada por meio de orçamento detalhado em planilhas que expresse a composição dos custos unitários, além de Relatório analítico contendo o descritivo dos métodos adotados para formação dos preços de referência e do orçamento estimado para a contratação.

Parágrafo Único - O Relatório analítico previsto no caput deste dispositivo deve conter todos os atos e documentos que demonstrem os meios utilizados para a pesquisa de preços, apontando os parâmetros utilizados e os eventualmente frustrados, com prova e data de acesso às fontes, inclusive as indisponíveis e as sem preços registrados; a fundamentação para desconsideração de determinados preços encontrados, quando cabível; além da identificação do(s) servidor(es) responsável(is) pela elaboração de cada etapa da pesquisa.

[3] “**Enunciado n.º 22-PGE:** *Os contratos de locação de imóveis, nos quais a Administração Pública figure como locatária, podem ser prorrogados por prazo indeterminado, nos termos do art. 56, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/91.*

Os contratos de locação de vagas de garagem para estacionamento de veículos são regidos pelos arts. 565 a 578 do Código Civil, conforme estabelece o art. 1.º, parágrafo único, a, item 2 da Lei n.º 8.245/91, podendo também ser prorrogados por prazo indeterminado.

Publicado: DO I, de 16/05/2016 Pág. 18” (Grifamos).

[4] Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador.

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2021



Documento assinado eletronicamente por **Luma Barros Magioli, Técnico de Registro de Empresas**, em 19/11/2021, às 16:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **24999664** e o código CRC **CE438ACE**.