

Contrato

n. 21/2019



Locação de imóvel com vistas à
instalação da sede do CNJ

Sumário

Parecer AJU.....	1
Ofício.....	14
Documento de oficialização da demanda.....	22
Estudos técnicos preliminares	24
Projeto básico	45
Parecer AJU.....	73
Parecer AJU.....	105
Contrato.....	108
Parecer AJU.....	156
Primeiro termo aditivo	159
Parecer AJU.....	161
Segundo termo aditivo	165
Parecer AJU.....	167
Terceiro termo aditivo.....	170



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI 05134/2019

Ementa: Minuta de edital Chamamento público para locação ou cessão de imóvel para uso institucional. Análise e manifestação jurídica. Chancela.

Senhor Diretor-Geral,

Os autos vieram à Assessoria Jurídica para análise e chancela da minuta do Edital de Chamamento Público nº 01/2019, cujo objeto é a “locação ou cessão de imóvel para uso institucional que atenda às necessidades do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, conforme descrito no Anexo I.” (arquivo SEI 0664829).

2. Por meio do presente processo administrativo - Processo SEI 05134/2019, o Senhor Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica - SEP apresentou a necessidade de adoção de medidas para melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, pelas razões expostas no Ofício 092/SEP/2019. Assim, Vossa Senhoria encaminhou o processo à Secretaria de Administração para que fossem adotadas as medidas necessárias “visando o alcance da melhoria da estrutura física deste Conselho” (e Despacho DG 0656692).

3. Após, as unidades técnicas demandadas deram início aos estudos necessários para buscar “soluções de melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, com vistas a atender às necessidades atuais e às novas demanda em andamento deste Órgão” (Despacho SAD 0656221).

4. Os estudos resultaram nas minutas juntadas aos arquivos SEI 0663946, 0664031, 0664750 e 0664829.

5. É o breve relato.

6. O chamamento público mostra-se como medida de boa prática de gestão na escolha de imóveis para instalação de órgãos públicos que ainda não possuam sede própria. Trata-se, portanto, de consulta ao mercado imobiliário para identificação das melhores ofertas aptas ao atendimento das finalidades precípuas da administração, de acordo com os requisitos legais inerentes ao procedimento. Na legislação brasileira, o Decreto 7.689, de 2012, disciplina que “para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado” (art. 3º, § 2º - grifei).

7. O procedimento ora adotado é o recomendado pela Advocacia-Geral da União (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONS/PGF/AGU), assim como pelo próprio Tribunal de Contas da União em decisões recentes (Acórdãos 585/2019 e 718/2019 - Plenário). Aqui, cabe citar trecho de voto do Ministro Raimundo Carreiro, proferido no AC 718/2019, *in verbis*:

Louvo a atitude da Antaq em lançar um edital de chamamento público para a contratação em foco. De fato, a escolha de imóvel para locação envolve diversas variáveis e o chamamento público é um caminho que contribui para a ampla competição. Ao assim proceder, a Agência Reguladora teve condições de vislumbrar as oportunidades de negócio oferecidas pelo mercado e selecionar a melhor proposta para a Administração Pública.

(...)

A situação tratada nos presentes autos guarda certa semelhança com o TC 000.452/2018-1, da relatoria da Ministra Ana Arraes, que cuida da criação de empresa privada de logística para transporte aéreo de cargas pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT). Em ambos os casos o instituto da dispensa de licitação tem papel central, muito embora com fundamentos legais diversos: a Lei nº 13.303/2016 naqueles autos e a Lei nº 8.666/1993 no processo que se examina.

O referido TC 000.452/2018-1 foi julgado por este Colegiado na sessão de 20 de março corrente (Acórdão nº 585/2019-TCU-Plenário). Naquela assentada, apresentei declaração de voto onde ressaltei a importância do chamamento público como mecanismo que contribui para a ampla competição em situações nas quais se aplicam a dispensa de licitação, o que reitero nesta oportunidade.

8. Caso fique confirmada a inviabilidade de aquisição gratuita de imóvel pelo órgão, e diante do recebimento de propostas que atendam às especificações e aos requisitos postos no Anexo I do chamamento, definir-se-á o procedimento legal a ser adotado para solução a médio prazo da necessidade do CNJ (licitação ou dispensa). Uma vez recebidas as propostas, é importante que a Administração justifique as razões que levaram à sua aceitação ou recusa, em observância aos princípios da impessoalidade, publicidade e moralidade (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONS/PGF/AGU).

9. Diante do exposto, não vislumbro óbices jurídicos no procedimento ora adotado, razão pela qual segue **chancelada** a minuta apresentada no arquivo SEI 0664829.

10. Observe-se, por fim, a necessidade de ampla publicidade ao presente chamamento público.

É o parecer.

Brasília, 10 de maio de 2019.

Vanessa Fernandes de Tunes Machado

Assessora-Chefe AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **VANESSA FERNANDES DE TUNES MACHADO, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 10/05/2019, às 19:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0664843** e o código CRC **416F203E**.

05134/2019

0664843v31



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI 05134/2019

Ementa: Minuta de edital de Chamamento Público para locação ou cessão de imóvel para uso institucional. Análise e manifestação jurídica. Chancela.

Senhor Secretário de Administração,

Os autos vieram à Assessoria Jurídica para análise e chancela da minuta do Edital de Chamamento Público nº 02/2019 (arquivo SEI 0681370), cujo objeto é a locação ou cessão de imóvel para uso institucional que atenda às necessidades do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, conforme descrito no Anexo I.

2. Por meio do presente processo administrativo - Processo SEI 05134/2019, o Senhor Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica - SEP apresentou a necessidade de adoção de medidas para melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, pelas razões expostas no Ofício 092/SEP/2019 (arquivo SEI 0656221). Assim, o Diretor-Geral do CNJ encaminhou o processo à Vossa Senhoria para que fossem adotadas as medidas necessárias para o alcance da melhoria da estrutura física deste Conselho (Despacho DG 0656692).

3. Após estudos realizados pelas unidades técnicas do CNJ, foi autorizada a publicação do Chamamento Público nº 1/2019 (arquivo SEI 0664849) para locação de imóvel com área útil mínima de 7.000 m² (admitindo-se variação de até 20% a maior), com localização na área central de Brasília/DF, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal e aos Tribunais Superiores, dentre outras características mínimas constantes do Anexo I - Requisitos Básicos para locação ou cessão de imóvel para o CNJ (0664829).

4. A área divulgada no referido Chamamento considerou as metragens quadradas do Bloco D, atual sede do Conselho, acrescida da demanda reprimida, conforme item 2.2.1. As sete propostas de locação apresentadas foram analisadas pela Comissão instituída pela Portaria nº 151, de 22 de maio de 2019, que registrou suas conclusões na Ata nº 21, de 30 de maio de 2019 (0675907), tendo recomendado a realização de diligências quanto à Proposta 0675533, a fim de verificar o cumprimento dos requisitos do Chamamento.

5. Depois de realizadas as diligências pela Secretaria de Administração, a unidade ponderou que (Despacho SAD 0680675):

"1. o procedimento administrativo de prospecção do mercado revelou que o edifício está em localização privilegiada, no Setor de Administração Federal, próximo aos Tribunais Superiores e o Supremo Tribunal Federal (STF);

2. a proposta da Stylos Engenharia S/A, na análise da Comissão, atende com ressalvas o Chamamento; no entanto, após as diligências realizadas, e com os devidos esclarecimentos fornecidos pelo preposto da empresa,

entende-se ser aceitável tecnicamente, porém, em seu aspecto financeiro, cabe ressaltar que para os três cenários avaliados na supracitada planilha (doc.0680674), a alternativa menos onerosa resultaria no acréscimo significativo de gastos mensais, sendo de aproximadamente R\$ 300.362,06 ou anuais de R\$ 3.604.344,74 para o CNJ;

3. a ocupação de uma das duas torres do Edifício Premium pelo CNJ pode ser inadequada devido à incerteza quanto à eventual locação da torre contígua por inquilino ainda desconhecido, e como fazem parte do mesmo edifício, crê-se que o compartilhamento de sua área comum e do condomínio se tornariam inconvenientes caso fossem ocupados por pessoas físicas ou jurídicas de atividade incompatível com Conselho Nacional de Justiça; e

4. a locação de uma torre do Edifício Premium acarretaria em nova dispersão da estrutura física do CNJ em dois endereços distantes (SAFS e SEPN 514) e a necessidade de agrupamento de todas as unidades funcionais no mesmo endereço embasou o Processo de locação da atual sede (Bloco D), vizinho ao Bloco B da SEPN 514 (vide SEI Processo 07500/2015, Despachos SAU 0075814 e Parecer AJU 0076517). Assim, **entende-se como estratégico que o CNJ esteja concentrado em mesmo local, já que se evitariam os custos diretos e indiretos decorrentes da sua fragmentação**, sugestão também constante dos Despachos SEART 0663948, SEGED 0664250 e SGP 0664622."

6. Quanto ao item 4 do Despacho SAD 0680675, foram destacadas informações relevantes quanto ao processo de locação do atual Bloco D, motivado pela necessidade de unificação das unidades do CNJ que estavam dispersas, à época, em cinco endereços distintos, conforme se extrai do Projeto Básico da contratação constante do Processo 07500/2015:

"O CNJ encontra-se **instalado em cinco endereços diferentes**: no Supremo Tribunal Federal (STF), no Superior Tribunal de Justiça (STJ), na 702 Norte (Sede Administrativa), no SAAN e na 514 Norte (Edifício-Sede). (...)

É notório que **o funcionamento fragmentado de um órgão como o CNJ prejudica o cumprimento de sua missão institucional**, ocasionando frequentes reclamações dos servidores e de sua Associação, sobre a dificuldade de construir um clima organizacional, o que, inclusive, pode **comprometer a produtividade das autoridades e servidores**, pois **perde-se muito tempo com deslocamentos entre os edifícios da 514 Norte, do STF e da 702 Norte para despachos de processos, participação de reuniões e outros eventos institucionais**, dificultando o **estabelecimento de uma rotina normal de trabalho**."

7. Quanto ao tema, a Secretaria de Gestão de Pessoas, por meio do Despacho SGP 0664622, juntado ao presente processo, ponderou ainda que:

"7. Assim, a partir da Pesquisa de Qualidade de Vida no Trabalho, dos indicadores do órgão e dos dados processuais, verifica-se que o quantitativo de pessoal e a estrutura física projetada para o CNJ não têm sido suficiente para oferecer suporte organizacional ao desempenho das atividades, com a qualidade e excelência que se espera de um órgão como o CNJ. Não obstante, é

preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, **o tempo.**

8. Isso porque, o custo de deslocamento entre edifícios distintos não deve ser medido apenas pelo aumento do número de veículos, postos de trabalho de motoristas, ou custos essencialmente operacionais, mas também pelo tempo (remunerado) despendido pelas pessoas durante os deslocamentos, além do custo de oportunidade das atividades que a pessoa deixa de exercer naquele momento, gerando desperdício de recursos para a administração.

9. Ainda, **é importante destacar os ganhos percebidos pelos colaboradores na execução de suas atividades e na integração entre unidades por meio da unificação deste Conselho em um mesmo endereço, nos últimos três anos;** ainda que as instalações físicas, de fato, não estejam condizentes com todas as necessidades do órgão, já muito bem pontuadas neste processo.

10. Dessa forma, sob a ótica da gestão de pessoas, destaco que, **caso haja viabilidade de condições, seria desejável que todas as unidades deste Conselho estivessem próximas (sede ou endereço único), na sede atual ou em outra localização mais apropriada, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas áreas técnicas; em edifício que atenda às necessidades de espaço, segurança e qualidade de vida dos servidores, de forma a unir economicidade, eficiência e o desempenho para alcançar os resultados almejados por servidores e Administração."**

8. Assim, diante dessas justificativas, e considerando que o Chamamento Público tem por objetivo realizar uma prospecção de mercado, a fim de que a Administração avalie a existência de imóvel(eis) que atenda(m) às suas necessidades e, além disso, avalie a viabilidade econômica e financeira, e tendo em vista que o Chamamento nº 1/2019 apenas considerou a metragem de 7.000 m² com limite máximo de até 8.400 m² (20%), foi solicitada a publicação de novo Chamamento Público, nos mesmos moldes do anterior, considerando a metragem quadrada necessária para abrigar o CNJ como um todo, com base no Programa de Necessidades do CNJ (vide Processo SEI 05834/2016), a fim de que a Administração possa, diante de opções apresentadas pelo mercado, decidir pela melhor solução para abrigar a sede do Conselho Nacional de Justiça.

9. É a síntese dos fatos.

10. O chamamento público mostra-se como medida de boa prática de gestão na escolha de imóveis para instalação de órgãos públicos que ainda não possuam sede própria. Trata-se, portanto, de consulta ao mercado imobiliário para identificação das melhores ofertas aptas ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, de acordo com os requisitos legais inerentes ao procedimento. Na legislação brasileira, o Decreto 7.689, de 2012, disciplina que "para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado"

(art. 3º, § 2º - grifei).

11. O procedimento ora adotado é o recomendado pela Advocacia-Geral da União (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU), assim como pelo próprio Tribunal de Contas da União em decisões recentes (Acórdãos 585/2019 e 718/2019 - Plenário). Aqui, cabe citar trecho de voto do Ministro Raimundo Carreiro, proferido no AC 718/2019, *in verbis*:

Louvo a atitude da Antaq em lançar um edital de chamamento público para a contratação em foco. De fato, a escolha de imóvel para locação envolve diversas variáveis e o chamamento público é um caminho que contribui para a ampla competição. Ao assim proceder, a Agência Reguladora teve condições de vislumbrar as oportunidades de negócio oferecidas pelo mercado e selecionar a melhor proposta para a Administração Pública.

(...)

A situação tratada nos presentes autos guarda certa semelhança com o TC 000.452/2018-1, da relatoria da Ministra Ana Arraes, que cuida da criação de empresa privada de logística para transporte aéreo de cargas pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT). Em ambos os casos o instituto da dispensa de licitação tem papel central, muito embora com fundamentos legais diversos: a Lei nº 13.303/2016 naqueles autos e a Lei nº 8.666/1993 no processo que se examina.

O referido TC 000.452/2018-1 foi julgado por este Colegiado na sessão de 20 de março corrente (Acórdão nº 585/2019-TCU-Plenário). Naquela assentada, apresentei declaração de voto onde ressaltei a importância do chamamento público como mecanismo que contribui para a ampla competição em situações nas quais se aplicam a dispensa de licitação, o que reitero nesta oportunidade.

12. Caso fique confirmada a inviabilidade de aquisição gratuita de imóvel pelo órgão, e diante do recebimento de propostas que atendam às especificações e aos requisitos postos no Anexo I do chamamento, definir-se-á o procedimento legal a ser adotado para solução a médio prazo da necessidade do CNJ. Uma vez recebidas as propostas, é importante que a Administração justifique as razões que levaram à sua aceitação ou recusa, em observância aos princípios da impessoalidade, publicidade e moralidade (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU).

13. Ante o exposto, não vislumbro óbices jurídicos no procedimento ora adotado, razão pela qual segue **chancelada** a minuta apresentada no arquivo SEI 0681370.

14. Observe-se, por fim, a necessidade de ampla publicidade ao presente chamamento público.

É o parecer.

Brasília, 7 de junho de 2019.

Gabriela Brandão Sé
Assessora-Chefe em substituição
AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANDÃO SÉ,**
ASSESSOR-CHEFE EM SUBSTITUIÇÃO - ASSESSORIA JURÍDICA, em
07/06/2019, às 19:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0681430** e o código CRC **B4C87AE2**.

05134/2019

0681430v3



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI N. 05134/2019

Assunto: Chamamentos públicos nº 001/2019 e 002/2019.
Locação ou cessão de imóvel para uso institucional.
Recurso administrativo. Análise e manifestação.

Senhora Assessora-Chefe em substituição,

Nos autos, recursos interpostos pelas empresas **SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, e **J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, questionando as planilhas 0688480 e 0688539 elaboradas a fim de embasar a decisão do Diretor-Geral (Despacho DG 0689884), que entendeu que ***“as propostas da Stylos Engenharia (0670513 e 0686439) atendem os requisitos elencados nos editais, inclusive quanto à localização na área prioritária indicada no item 1.1 dos chamamentos e maior proximidade com o Supremo Tribunal Federal”***.

2. A Secretaria de Administração (SAD), ao analisar os recursos, manifestou-se da seguinte forma:

Despacho SAD 0694929 - referente ao Recurso Spe Magny Cours Empreendimentos Imobiliários E Participações Ltda.

(...)

3. O recurso interposto não preenche os requisitos legais de admissibilidade e conhecimento, pois foi apresentado com fundamento no art. 109, §4º, da Lei 8.666/93. Todavia, o procedimento de Chamamento Público é ato discricionário da Administração e não segue os ritos da citada norma. Porém, será respondido com fundamento na Lei 9.784/99.

4. O recurso não merece provimento por ter sido interposto em momento no qual a Administração ainda não havia proferido decisão. Todavia, seguem os esclarecimentos pertinentes que balizaram decisão da Administração.

5. O cálculo realizado pela requerente, considerando a atual área ocupada pelo Conselho Nacional de Justiça e o valor da proposta apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A, está equivocado, vez que o aumento da área a ser ocupada não necessariamente demandará, na mesma proporção, um acréscimo em todos os contratos deste Órgão que guardem relação direta com a locação de um novo imóvel.

6. Ademais, o cálculo não considerou a proposta atualizada da empresa Stylos Engenharia S/A, posteriormente negociada com o CNJ, no valor mensal de R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais).

8. Assim, o custo do metro quadrado atualmente suportado pelo contrato mantido pelo CNJ é de R\$ 52,88/m², enquanto o da proposta será de R\$ 30,78/m², restando demonstrada a vantagem econômico-financeira para o CNJ.

CONCLUSÃO

9. Pelas razões expostas, e com fundamento no art. 48 da Lei nº. 9784/99 **decido: não conhecer do recurso** interposto pela empresa **SPE Magny Cours Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.**, por não preencher os requisitos de admissibilidade, mantido o resultado dos Chamamentos Públicos nº 1/2019 e nº 2/2019 em que restou demonstrado que a proposta que melhor atende aos requisitos estabelecido pelo CNJ nos respectivos chamamentos foi a apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A, conforme publicado no Diário Oficial da União

(documento SEI 0692666).

10. Desse modo, nos termos do § 1º do art. 56 da Lei n. 9784/99, e em atendimento à via hierárquica, encaminho os autos a Vossa Senhoria para análise e decisão acerca do recurso interposto pela empresa, documento SEI 0691959.

Despacho SAD 0694916 - referente ao Recurso J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda.

(...)

3. O recurso interposto não preenche os requisitos legais de admissibilidade e conhecimento, pois foi apresentado com fundamento no art. 109, inciso Iº, da Lei 8.666/93. Contudo, o procedimento de Chamamento Público é ato discricionário da Administração e não segue os ritos da citada norma. Porém, será respondido com fundamento na Lei nº 9784/99.

4. O recurso não merece provimento por ter sido interposto em momento no qual a Administração ainda não havia proferido decisão. Todavia, seguem os esclarecimentos pertinentes que balizaram decisão da Administração.

5. Preliminarmente, observa-se que as planilhas acostadas aos autos têm caráter meramente exemplificativo e buscou demonstrar para a autoridade competente os principais critérios a serem considerados para avaliar o melhor custo x benefício para o CNJ na locação de um novo imóvel. Portanto, foram utilizados os valores consignados no registro dos imóveis, dados disponíveis naquele momento.

6. Contudo e para todos os efeitos, o principal dado considerado foi o valor de locação ofertado nas propostas e a localização desses imóveis, sem prejuízo aos demais requisitos estabelecidos nos Chamamentos. Como a proposta da empresa Stylos Engenharia S/A mostrou-se a menos onerosa para o CNJ, bem como o imóvel ofertado apresentou melhor localização, o Diretor-Geral determinou que fossem abertas negociações com a finalidade de redução significativa do valor inicialmente proposto.

7. Visto que logramos êxito na negociação do valor original da proposta da empresa Stylos Engenharia S/A, com redução para R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) mensais, ainda que considerássemos ou fizéssemos uma atualização do valor do imóvel da empresa J. Fleury (R\$ 235.377.947,00), conforme indicado no recurso, tendo em vista a relação aluguel/valor do imóvel, alcançaríamos o percentual de 0,56%, contra 0,51% da outra proposta. Portanto, a proposta da empresa Stylos Engenharia S/A atingiu os dois principais objetivos da prospecção de mercado promovida pelo CNJ: proximidade em relação ao Supremo Tribunal Federal e o melhor custo x benefício para o CNJ.

CONCLUSÃO

8. Pelas razões expostas, e com fundamento no art. 48 da Lei nº. 9784/99 **decido não conhecer do recurso** interposto pela empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda., por não preencher os requisitos de admissibilidade, mantido o resultado dos Chamamentos Públicos nº 1/2019 e nº 2/2019 em que restou demonstrado que a proposta que melhor atende aos requisitos estabelecido pelo CNJ nos respectivos chamamentos foi a apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A, conforme publicado no Diário Oficial da União (documento SEI 0692666).

9. Desse modo, nos termos do §1º do art. 56 da Lei n. 9784/99, e em atendimento à via hierárquica, encaminho os autos a Vossa Senhoria para análise e decisão acerca do recurso interposto pela empresa, documento SEI n. 0692223

3. Os argumentos apresentados pela empresa recorrente foram integralmente apreciados pela Secretaria de Administração, de forma correta e inequívoca, não conferindo margem à interpretação diversa ou instrução complementar. De acordo com as informações apresentadas, as alegações de inconsistências nas planilhas comparativas de valores entre as propostas aceitas e o custo da locação atual, que indicou a vantajosidade da locação do edifício Premium, foram totalmente rebatidas pela SAD nos Despachos SAD 0694916 e 0694929.

4. Destaca-se que a realização de Chamamento Público não é procedimento licitatório, bem como não é obrigatório, em que pese ser uma boa-prática amplamente utilizada pela Administração Pública. Trata-se de mecanismo para prospecção de mercado, com vistas a identificar os imóveis que atendam à demanda da Administração. Nesse sentido, o Acórdão 1479/2019 – Plenário define:

(...)

Chamamento Público

Embora não seja obrigatória a realização de chamamento público, observa-se que é um procedimento adotado por grande parte da APF.

1.35. A análise dos processos fiscalizados apontou que a AGU, o ICMBio, a Eletronorte e o MTPac realizaram chamamento, enquanto que o MDic e o CNPq não (peças 26, p. 105-119, 27, 28 e 38, p. 48/74). Além disso, uma rápida consulta à Internet retornou diversos outros procedimentos de mesma natureza realizados pelos órgãos e entidades da APF, a exemplo da Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional, do Ministério do Meio Ambiente, do Ministério da Saúde e da Polícia Federal (peça 30).

O chamamento público é um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. Nesse sentido, o Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário, Rel. Min. Vital do Rêgo, dispôs o seguinte:

9.2.1 é permitida a utilização do **chamamento público para permuta de imóveis da União como mecanismo de prospecção de mercado, para fim de identificar os imóveis elegíveis que atendam às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade**, devendo, posteriormente, ser utilizadas várias fontes de pesquisa de preço para certificação de que aqueles preços atinentes aos imóveis produtos do chamamento estejam compatíveis com os de mercado, considerando, com efeito, as especificidades de cada um, a exemplo de permutas realizadas anteriormente por órgãos ou entidades, públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados; (grifos nossos)

1.36. Esta equipe frisa que o decisum acima referia-se à possibilidade de permutas de imóveis da União, todavia se entende como razoável uma interpretação analógica quanto aos processos de locações imobiliárias.

1.36.1. Nesse sentido, o parecer da AGU citado no item 89 deste relatório preconiza pela “ampliação do universo de pesquisa, de modo a permitir ao gestor um maior número de opções”, segundo os ditames do Decreto 7.689/2012.

1.37. Destaca-se, também, que o item 9.2.2 do supracitado Acórdão dispôs que mesmo aquela situação que demonstrou a existência de mais um de imóvel que atendesse às necessidades da APF não inviabilizaria a contratação direta, vide excerto abaixo:

9.2.2. caso o chamamento público realizado na forma preconizada no subitem anterior **resulte em mais de uma proposta, a União pode promover**, observada a proposta mais vantajosa aos seus interesses, a **contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou realizar o procedimento licitatório**, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993 e do art. 30, § 2º, da Lei 9.636/1998, devendo-se observar a adequada motivação para a opção escolhida; (grifos nossos)

1.38. Nessa mesma linha, em outros julgados, **este TCU entendeu que a mera existência de mais de um imóvel não afasta a possibilidade de contratação direta**, a exemplo do Acórdão 2.420/2015-TCU-Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler.

Destaca-se, ainda, que o § 2º do art. 3º do Decreto 7.689/2012 dispôs que, para a locação de um imóvel, devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado. Para que esse dispositivo seja efetivo, a APF deverá conhecer as oportunidades presentes ao momento da locação. Nesse diapasão, observa-se como uma boa prática a realização de chamamentos públicos previamente às realizações de locações de imóveis.

(...)

Conclui-se, portanto, que embora o chamamento público possa ser considerado uma boa prática, a sua efetividade só será devidamente constatada caso o instrumento seja adequadamente divulgado e acompanhado de documentação pertinente, a qual permita aos locadores elaborar suas propostas com o detalhamento necessário.

(...)

5. Assim, considerando que o chamamento público, não objetiva a contratação, mas tão somente a prospecção do mercado, não obstante a boa-prática exija a observância dos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade, os quais, no caso, foram fielmente observados, não há o que se falar em aplicação da Lei nº 8.666, de 1993, razão pela qual entende-se prejudicados os recursos interpostos com base no art. 109 da referida Lei, o que não impede sua apreciação sob a ótica da Lei 9.784, de 1999.

6. O Chamamento Público nº 002/2019 celebrado pelo CNJ objetivou a captação de propostas para a locação ou cessão de imóvel para uso institucional do órgão. Em seu edital foi estabelecido que o imóvel deverá *“ter área útil mínima de 14.886,34 m², conforme distribuição e destinação estimadas e descritas no Anexo I”, “ser livre, desembaraçado, concluído, localizado na área central de Brasília, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal ou aos Tribunais Superiores, preferencialmente na Esplanada dos Ministérios, no Setor de Administração Federal Sul, no Setor de Autarquias Sul ou no Setor de Autarquias Norte, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades realizadas pelo CNJ”*.

7. A Secretaria de Administração elaborou, dentro dos critérios estabelecidos no edital, as planilhas comparativas (0688480 e 0688539), às quais os recursos se referem, que visavam auxiliar a autoridade competente na verificação da sua vantajosidade econômica. A decisão emanada pelo Diretor-Geral, no Despacho 0689884, por sua vez, atestou que as propostas da Stylos Engenharia (0670513 e 0686439) atendiam aos termos do edital **tanto no aspecto econômico quanto no aspecto localização**, o qual é indicado no item 1.1 do edital. Ademais, conforme consignado na instrução processual, após negociação efetivada, a vantajosidade econômica restou ainda mais acentuada, prejudicando os argumentos apresentados pelas recorrentes.

8. Destaca-se que a análise em curso se limita aos aspectos estritamente jurídicos e de regularidade processual/procedimental da matéria proposta, abstendo-se quanto aos elementos técnicos financeiros, à adequação e regularidade de cálculos, bem como àqueles decorrentes de exercício de discricionariedade administrativa das demais unidades e gestores do Conselho Nacional de Justiça.

9. Feitos os devidos apontamentos, temos que o procedimento de recebimento e de análise recursal respeitou os pressupostos legais e regulamentares atinentes à matéria. Assim, concluímos pela adoção integral das razões de decidir da Secretária de Administração Substituta (arquivos SEI 0694916 e 0694929), e opinamos pelo **não conhecimento** dos Recursos interpostos pelas empresas **SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, e **J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

Brasília, 4 de julho de 2019.

Rodrigo Moraes Godoy
Assessor Jurídico

Senhor Diretor-Geral Substituto,

Estou de acordo com o parecer supra. Seguem os autos à consideração de Vossa Senhoria.

Brasília, 4 de julho de 2019.

Gabriela Brandão Sé

Assessora-Chefe em substituição
AJU/DG/CNJ

[1]



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANDÃO SÉ, ASSESSOR-CHEFE EM SUBSTITUIÇÃO - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 04/07/2019, às 17:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO MORAES GODOY, TÉCNICO JUDICIÁRIO - ÁREA ADMINISTRATIVA**, em 04/07/2019, às 17:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0695628** e o código CRC **C05D7A75**.

05134/2019

0695628v7



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Ofício nº 092/SEP/2019

Brasília, 25 de abril de 2019.

Ao Senhor
Johaness Eck
Diretor-Geral do Conselho Nacional de Justiça
Brasília-DF

Assunto: Melhoria da estrutura física do CNJ.

Senhor Diretor-Geral,

Com o início da gestão atual, foram implementadas mudanças estruturais no âmbito deste Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com destaque para a criação da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica (SEP) e a implementação de projetos destinados a cumprir, de forma mais abrangente, a missão deste Conselho pelas unidades que compõem sua estrutura.

A SEP tem por finalidade prestar apoio e assessoramento técnico à Presidência e às Comissões Permanentes do CNJ nas atividades relacionadas aos programas e projetos institucionais, às pesquisas judiciárias, à gestão estratégica, à capacitação de servidores do Poder Judiciário, bem como expedir atos normativos referentes aos assuntos de sua competência.

O CNJ é órgão central de planejamento e gestão do Poder Judiciário, ao qual foi entregue a desafiadora missão de tornar efetiva a prestação jurisdicional em âmbito nacional. Nesse contexto, a par das diversas atividades que já vinham sendo construídas a cada ano por este Conselho, a gestão atual está intensificando a atuação do CNJ, voltada não só ao aperfeiçoamento da gestão e do funcionamento do Poder Judiciário, mas também à assunção de papel relevante no tratamento dos grandes problemas nacionais.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Para tanto, cumpre ao CNJ mobilizar os tribunais, magistrados, servidores e demais parceiros públicos e privados para o alcance de resultados, o que demanda, por outro lado, um suporte administrativo adequado para a realização das inúmeras tarefas, como a disponibilização de servidores/colaboradores e de estrutura física adequada.

Quanto à estrutura física, reportamos a essa Diretoria a dificuldade de abrigar a equipe da SEP em ambientes adequados, bem como na conciliação das agendas das poucas salas de reunião existentes no prédio da atual sede do Conselho, o que tem prejudicado o desenvolvimento regular das atividades. Para realização das reuniões ou encontros que envolvam maior número de participantes, o CNJ acaba tendo que contar com a estrutura física de outros órgãos, o que demanda um maior custo logístico e de organização, além do risco de não conseguir o espaço para a data desejada, em razão da prioridade dada às demandas do órgão que cede o seu espaço.

A sala de sessões do CNJ, local onde o Plenário do órgão se reúne ordinária e extraordinariamente, também possui estrutura física com capacidade limitada para atender adequadamente ao público externo e interno.

Além das sessões plenárias, os Gabinetes dos Conselheiros demandam espaços para a realização de oitivas e audiências para a instrução dos processos distribuídos e que estejam inseridos na competência do CNJ¹. Concomitantemente, há demanda de espaço para reuniões das Comissões Permanentes, dos Comitês, dos Grupos de Trabalho e de outras unidades deste Conselho. A relação atual de comitês e grupos de trabalho existentes no CNJ consta do Anexo I.

Ainda, novas demandas estão sendo apresentadas para que a Administração viabilize, entre outras dependências, a Sala de Situação para apoiar as atividades do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade e Grande Impacto e Repercussão. A referida sala deve acomodar até 15 pessoas e equipamentos de monitoramento, incluindo televisores e computadores desktop.

Vale mencionar também o incremento significativo do quantitativo de Juízes Auxiliares, de 14 para 22, e também o aumento de apoio administrativo nas áreas de secretariado e recepcionista, e também de estagiários, para conferir o adequado suporte às atividades das unidades. Assim, este incremento do número de pessoas trabalhando no órgão repercute na demanda de espaço para acomodação de estações de trabalho, que vem sendo atendidas com mudanças de layout dentro das unidades², haja vista o contexto de limitação de espaço físico para uma adequada acomodação.

¹ Em 19/12/2018, existiam 5560 em andamento no CNJ, conforme Relatório de Gestão 2018.

² A quantidade de pessoas por m² pode estar em desacordo com o tecnicamente recomendado.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Ademais, há de se mencionar o projeto capitaneado pelo Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução de Medidas Socioeducativas para enfrentamento dos problemas de superlotação e superpopulação carcerária, tendo firmado acordo com o Ministério da Justiça e Segurança Pública e com o PNUD para a efetivação do cadastro biométrico de presos e egressos do sistema prisional e para a digitalização dos processos criminais.

Desse modo, considerando o Objetivo Estratégico 8 - *Garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ* -, solicito que a Diretoria-Geral tome providências para alcançar soluções de melhoria da estrutura física deste Conselho, visando atender às necessidades atuais e às novas demandas em andamento.

Por oportuno, convém avaliar a conveniência de a sede do Conselho Nacional permanecer localizada tão distante do Supremo Tribunal Federal e dos demais Tribunais Superiores. A localização do CNJ próxima ao STF e a outros órgãos com previsão constitucional certamente contribuiria para o seu fortalecimento institucional, dando maior visibilidade ao órgão que, conforme mencionado, é órgão central de gestão e planejamento do Poder Judiciário.

Atenciosamente,

RICHARD PAE KIM

Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica
Juiz Auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

ANEXO I

Comitês e Grupos de Trabalho – Conselho Nacional de Justiça		
Comissão	Comitê/Grupo de Trabalho	Atos Normativos
Comissão Permanente de Eficiência Operacional e Gestão de Pessoas	Comitê do Programa Nacional de Gestão Documental e Memória do Poder Judiciário - PRONAME	Portaria 105/2015 Portaria 159/2018 Portaria 42/2019
	Grupo de Trabalho para elaboração de Estudos sobre cumprimento da Resolução CNJ 255/2018 – Participação Feminina.	Resolução nº 255/2018 Portaria 11/2019 (Compilação CNJ)
	Grupo de Trabalho permanente para o assessoramento aos Órgãos do CNJ na elaboração de atos normativos atinentes às especificidades da Justiça Eleitoral.	Portaria 90/2017 Resolução nº 216/2016 (Compilação CNJ)
	Grupo Permanente de acompanhamento da Lei de Acesso à Informação (GPA-LAI)	Resolução 215/2015 Portaria nº 136/2018 (Compilação CNJ)
Comissão Permanente de Gestão Estratégica, Estatística e Orçamento	Comitê Gestor da Rede de Governança Colaborativa	Portaria 138/2013
	Comitê das Tabelas Processuais Unificadas do Poder Judiciário e da Numeração Única	Portaria 119/2018 Portaria 24/2019 Resolução 46/2007 (Compilação CNJ)
	Comitê Técnico de Orçamento e Finanças do Poder Judiciário	Portaria 67/2012 Portaria 90/2012 Portaria 463/2009



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Comissão Permanente de Tecnologia da Informação e Infraestrutura	Comitê Nacional de Gestão de Tecnologia da Informação e Comunicação de Poder Judiciário	Resolução 211/2015 Portaria 47/2014
	Comitê Nacional de Governança de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC)	Resolução 211/2015 Portaria 113/2013
	Comitê Gestor do Processo Judicial Eletrônico - PJe	Resolução 185/2013 Portaria 14/2018 (Compilação CNJ)
	Comitê Gestor de Segurança da Informação e Comunicação do CNJ - CGSI	Portaria 112/2013
	Comitê Técnico Gestor do Modelo Nacional de Interoperabilidade do Poder Judiciário e do Ministério Público	Resolução Conjunta CNJ/CNMP nº 3/2013 Portaria 28/2019
	Comitê Gestor do Sistema PJe nos Tribunais de Justiça	Acordo de Coop. Técnica nº 43/2010 – CNJ/Tribunais de Justiça do Estados e Tribunais de Justiça Militar
	Comitê Gestor do Sistema Restrições Judiciais - BACENJUD	Resolução 61/2008
	Comitê Gestor da Conciliação com o propósito de dar continuidade ao projeto de divulgação e incentivo da solução de conflitos, com vistas a organizar e implementar ações para a promoção da Política Pública de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos.	Resolução 125/2010 Portaria 13/2018 Portaria 146/2018
	Grupo de Trabalho destinado à elaboração de estudos e apresentação de propostas ao procedimento das ações judiciais	Portaria 20/2019



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Comissão Permanente de Acesso à Justiça e Cidadania	dos benefícios previdenciários por incapacidade (Programa Resolve)	(Compilação CNJ)
	Grupo de Trabalho para coordenar o planejamento e o desenvolvimento de curso na modalidade a distância para capacitação de mediadores judiciais	Portaria 139/2018 Resolução 125/2010
Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução das Medidas Socioeducativas – DMF	Comitê Gestor do Banco Nacional de Monitoramento de Prisões – BNMP 2.0	Portaria 68/2018 Resolução 251/2018
	Grupo de Trabalho para implementação Sistema Eletrônico de Execução Unificada (SEEU) no TJSE e TJBA	Portaria 128/2018 Resolução 223/2016
Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica	Comitê Técnico do Sistema de Mediação Digital 2.0 (CTMD)	Portaria 1/2019
	Grupo de Trabalho para elaborar proposta de reformulação do Portal do CNJ e estabelece política de boas práticas para gestão de conteúdo	Portaria Conjunta SE/SEP 2/2018
Outros Comitês e Grupos de Trabalho	Comitê Gestor Judiciário de Cooperação Jurídica Internacional em matéria civil e penal	Portaria 34/2019
	Comitê Gestor da Convenção da Apostila no âmbito do CNJ (Apostila de HAIA)	Portaria 7/2019 Resolução 228/2016
	Comitê Administrativo elaboração plano de trabalho para execução do termo de Cooperação Técnica 6/2017 CNJ/BACEN/Febraban	Portaria 2/2019
	Comitê Interinstitucional destinado a proceder estudos e apresentar proposta de integração	



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

das metas do Poder Judiciário com as metas e indicadores dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), agenda 2030	Portaria 148/2018
Comitê Gestor da Identificação Civil Nacional (ICN) – Lei 13.444/2017 – Ação Cidadania para Todos	Portaria 59/2018
Grupo de Trabalho destinado à criação e à implementação do modelo de Formulário Nacional de Avaliação de Risco e Proteção à Vida (FRIDA) para a prevenção e o enfrentamento de crimes praticados no contexto de violência doméstica e familiar contra a mulher	Portaria 164/2018 (Compilação CNJ)
Grupo de Trabalho para contribuir com a modernização e efetividade da atuação do Poder Judiciário nos processos de recuperação judicial e de falência	Portaria 162/2018 (Compilação CNJ)
Grupo de Trabalho destinado à elaboração de estudos e indicação de políticas sobre eficiência judicial e melhoria da segurança pública	Portaria 147/2018
Comitê Gestor dos Cadastros Nacionais (CGCN) no âmbito do CNJ	Portaria 155/2018 Portaria Conjunta 1/2018
Comitê Gestor do Sistema de Restrição Judicial - SERASAJUD	Portaria 64/2016
Comitê Nacional Judicial de enfrentamento à exploração do trabalho em condições análoga à de escravo e ao tráfico de pessoas	Portaria 135/2018
Comitê de Gestão de Tecnologia da Informação e Comunicação do CNJ	Portaria 35/2013



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

	Comitê Executivo da Rede Nacional de Cooperação Judiciária	Recomendação 38/2011 Portaria 32/2019
	Grupo de Trabalho para coordenar o planejamento e o desenvolvimento do registro institucional do aniversário de 15 (quinze) anos da criação do Conselho Nacional de Justiça	Portaria 30/2019
	Grupo de Trabalho destinado à elaboração de estudos e propostas voltadas a otimizar o julgamento das ações judiciais relacionadas a crimes dolosos contra a vida, pelo tribunal do júri.	Portaria 36/2019
	Comitê Multidisciplinar para auxiliar a Alta Administração no processo de elaboração da proposta orçamentária	Portaria 347/2017
	Comitê Gestor do Sistema Nacional de Segurança do Poder Judiciário (SINASPJ)	Resolução 176/2013
	Comitê Nacional de Precatórios do Fórum Nacional de Precatórios - Fonaprec	Portaria nº 38/2019

DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DE DEMANDA (DOD) Nº 0700881 / SAD

DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DA DEMANDA

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

A presente demanda originou-se por meio do Ofício nº 92/SEP/2019 (documento SEI 0656221) do Senhor Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica, no qual foi solicitado à Diretoria-Geral providências para o alcance de soluções de melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, considerando o Objetivo Estratégico - Garantir a infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ e de modo a atender às necessidades atuais e às novas demandas em andamento no CNJ.

2 IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

2.1 Título:

Prover melhorias da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, de modo a garantir a infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ e atender as necessidades atuais e às novas demandas em andamento ou que se apresentarem por força da atuação administrativa do Órgão.

2.2 Unidade Demandante:

Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica.

2.3 Responsável pela Demanda:

Seção de Arquitetura, Seção de Engenharia e Manutenção Predial e Seção de Compras, com o apoio do Gabinete da Secretaria de Administração.

2.4 Sumário:

Prover solução para melhorias da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça.

3 CONTEXTO

3.1 Situação Atual:

A Sede do Conselho Nacional de Justiça atualmente está situada no endereço SEP/Quadrado 514, lote 9, o edifício foi locado através do Contrato n. 2/2016. Naquela ocasião, a locação teve por fundamento agrupar, numa mesma região geográfica, as unidades de atuação do CNJ, então localizadas na antiga Sede do Conselho Nacional de Justiça - SEP/Quadrado 514, lote 7- e aquelas provisoriamente instaladas no Supremo Tribunal Federal, na 702 Norte e no Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte - SAAN. Todavia, com a expansão do Órgão devido principalmente às novas diretrizes de gestão definidas pela Alta Administração, o espaço atualmente disponível mostra-se insuficiente para atender às necessidades do Órgão, conforme consignado no Ofício nº 92/SEP/2019 (documento SEI 0656221).

3.2 Descrição da Oportunidade ou do Problema:

A atual estrutura física do Conselho Nacional de Justiça é insuficiente para atender às necessidades do Órgão por novos espaços e por expansão de alguns dos existentes.

3.3 Objetivos da Solução Demandada:

Prover melhorias na estrutura física do Conselho Nacional de Justiça para atender às

novas demandas por espaço, outras em andamento ou alguma que porventura surja.

3.4 Alinhamento Estratégico:

Garantir a infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ, conforme dispõe a Portaria nº 167/2015.

4 SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

4.1 Identificamos como solução disponível no mercado imóveis privados para locação.

5 PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER INICIADA A CONTRATAÇÃO

5.1 Tão logo sejam concluídos os procedimentos formais relativos à contratação.



Documento assinado eletronicamente por **SILVIA MARIA GUAPINDAIA PEIXOTO, SECRETÁRIO EM SUBSTITUIÇÃO - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, em 15/07/2019, às 20:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0700881** e o código CRC **31F83935**.

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

O presente estudo tem por objetivo consolidar e complementar a instrução efetivada no âmbito deste Processo SEI n. 05134/2019, com vistas ao alcance de soluções de melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, considerando o Objetivo Estratégico - Garantir a infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ e de modo a atender as necessidades atuais e as novas demandas em andamento no CNJ.

Ademais, foram observadas na elaboração deste documento, as considerações registradas no Acórdão 1479/2019 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU), que dispõe sobre melhoria dos processos de locação de imóveis por órgãos da Administração Pública.

Histórico das instalações do CNJ

O Conselho Nacional de Justiça, desde sua implantação em 2005, ocupou instalações prediais cedidas por outros órgãos ou pela União. E iniciou suas atividades em espaços cedidos nos edifícios pertencentes ao Supremo Tribunal Federal.

Em 2012, com o crescimento do Conselho, a necessidade de espaço físico próprio passou a ser uma das preocupações da Administração, já que o órgão havia atingido a força de trabalho de aproximadamente 750 pessoas, entre conselheiros, juízes auxiliares, servidores e profissionais terceirizados. Nesse contexto, foi entregue ao CNJ pela Secretaria do Patrimônio da União, em junho daquele ano, os Blocos A e B da SEPN 514.

Em 2013, o CNJ já se encontrava instalado em cinco endereços diferentes: no Supremo Tribunal Federal (como Sede), no Superior Tribunal de Justiça (Corregedoria), na 702 Norte (parte da estrutura administrativa), no Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte - SAAN (arquivo) e na SEPN 514 Norte Blocos A e B (demais setores).

Em 2014, a maior parte das unidades funcionais já se concentrava nesses prédios localizados na SEPN 514, pertencentes à União, considerada a sede do CNJ a partir da mudança do Plenário e dos Gabinetes dos Conselheiros, da Presidência e da Secretaria-Geral. Na ocasião, o STF solicitou ao CNJ a devolução parcial das áreas ocupadas em seus edifícios. Entretanto, ainda não havia sido possível a devolução das instalações situadas nos outros quatro endereços, pois os prédios localizados na 514 e 702 Norte não dispunham de espaço para abrigar as unidades orgânicas remanescentes que estavam situadas no STF e STJ.

Concomitantemente, o Bloco B da SEPN 514 (Edifício-Sede) necessitou de adequações urgentes e extensas para acomodação segura e adequada de seus usuários, tendo o Corpo de Bombeiros do Distrito Federal notificado o CNJ para

adoção de providências corretivas com urgência. Para tanto, o CNJ, objetivando a adaptação do edifício, concluiu certame licitatório para contratação de serviços de engenharia que compreenderam: reforma completa da cobertura; substituição das instalações elétricas e de cabeamento estruturado; instalação de CFTV (planejado, mas não lícitado); execução de instalações de prevenção e de combate a incêndio e do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), substituição dos elevadores e compartimentação para abrigar novos setores. Oportuno citar que a execução das benfeitorias necessárias se estende até a presente data.

Nesse período, o STF, que gentilmente abrigou o CNJ por vários anos, ou seja até 2015, requereu, pela segunda vez, a devolução das áreas restantes ainda ocupadas, devido à necessidade de espaço para atendimento de suas próprias demandas.

Como o funcionamento fragmentado do órgão prejudicava o cumprimento de sua missão institucional, foi solicitado à Secretaria de Patrimônio da União (SPU/DF), a disponibilização temporária de espaço em um imóvel pertencente à União, localizado no Plano Piloto, com aproximadamente 12.000 m², para funcionamento do CNJ, e alternativamente, caso não existisse imóvel apto com a área indicada, destinação de prédio que pudesse, pelo menos, reunir em local próximo ao prédio da SEP 514 as unidades que estão dispersas. Em 12 de novembro de 2015, a SPU informou a indisponibilidade de imóveis para atender à necessidade do CNJ.

No primeiro semestre de 2016, o CNJ locou o imóvel situado no Bloco D da SEP 514, buscando, reagrupar, na medida do possível, todas as unidades do CNJ, bem como propiciar a maior proximidade possível, na época, entre os seus endereços, de modo a viabilizar a prestação de serviços e reduzir custos e tempo com deslocamento. Esse imóvel acomoda desde então a Sede do órgão.

Após a ocupação dos imóveis situados na SEP 514, Blocos A, B e D, foram devolvidos os espaços ocupados pelo Conselho na 702 Norte, cedido pela EBC, STF e STJ, mantendo apenas a Seção de Arquivo no SAAN.

Ainda em 2016, o CNJ recebeu a cessão do Terreno, então ocupado pela CESPE/Cebraspe, localizado no Setor de Clubes Esportivos Norte, Lote n. 01, conhecido como Clube do Servidor, com vistas à construção da futura Sede própria. Momento em que também foi elaborado Programa de Necessidades do CNJ.

No entanto, devido à incompatibilidade do uso e ocupação permitidos pela Norma de Edificação de Uso e Gabarito (NGB) do Governo local, o qual se limitava apenas a instalação de clube social e esportivo, o imóvel foi devolvido à SPU-DF em 2017.

Face à devolução do Clube do Servidor, iniciou-se de imediato nova busca de outro terreno que atendesse à finalidade de construção da sede própria deste Conselho junto à SPU-DF. Apesar da busca intensiva, e das diversas tratativas junto àquele órgão, tal consulta resultou frustrada. Em agosto de 2018 foi

declarada a indisponibilidade de imóveis no Patrimônio da União com os parâmetros indicados pelo Programa de Necessidades do CNJ.

Apresente a necessidade a ser atendida:

De acordo com o Ofício nº 092/SEP/2019 (0656221), da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ, com o início da nova gestão, foram implementadas mudanças estruturais e empreendidos projetos destinados a cumprir, de forma mais abrangente, a missão do CNJ. Nesse contexto, a par das diversas atividades que já vinham sendo construídas a cada ano, a gestão atual está intensificando a atuação do CNJ, voltada não só ao aperfeiçoamento da gestão e do funcionamento do Poder Judiciário, mas também à assunção de papel relevante no tratamento dos grandes problemas nacionais.

Para tanto, há necessidade de prover área de trabalho adicional para abrigar reuniões das Comissões Permanentes, dos Comitês, dos Grupos de Trabalho, bem como espaços para a realização de oitivas e audiências, referentes a instrução de processos distribuídos para os Gabinetes dos Conselheiros.

Ressalta-se, ainda, a demanda de criação da Sala de Situação para apoiar as atividades do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade e Grande Impacto e Repercussão. A referida sala deve acomodar até 15 pessoas e equipamentos de monitoramento, incluindo televisores e computadores desktop.

Além disso, houve incremento significativo do quantitativo de Juízes Auxiliares, de 14 para 22, com a consequente necessidade de aumento de apoio administrativo nas áreas de secretariado e recepcionista, e também de estagiários, para conferir o adequado suporte às atividades das unidades.

Registra-se, também, projeto capitaneado pelo Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução de Medidas Socioeducativas para enfrentamento dos problemas de superlotação e superpopulação carcerária, tendo sido firmado acordo com o Ministério da Justiça e Segurança Pública e com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) para a efetivação do cadastro biométrico de presos e egressos do sistema prisional e para a digitalização dos processos criminais.

Tudo isso repercute no número de pessoas trabalhando no órgão e, por conseguinte, na necessidade de espaço para acomodação de mobiliários e de equipamentos de trabalho, o qual inexistente na estrutura física atual do CNJ.

Nesse sentido, e considerando o contexto histórico da infraestrutura do CNJ, no que concerne aos prédios ocupados pelo órgão, conforme delineado nos autos do processo SEI 07500/2015 e também já explicitado neste documento, temos a situação contemporânea, em que o CNJ ocupa prédios no SEPN 514, Blocos A, B e D, além de um espaço utilizado como arquivo no SAAN, cedido pelo STF, mediante compensação financeira.

Dentro dessa conjuntura, de acordo com memória de cálculo (Doc. 0681384 – Processo SEI n. 05134/2019) apresentada pela Seção de Arquitetura e tendo em vista os espaços atualmente ocupados, há uma demanda reprimida por área útil de 2.839,34 m². O cômputo realizado pela Seção de Arquitetura levou em conta a necessidade apontada pela Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica, bem como as diretrizes para o dimensionamento dos ambientes básicos dos órgãos do Judiciário, definida pela Resolução nº 114/2010, além dos ambientes definidos pela Administração a partir da elaboração do programa de necessidades arquitetônico, conforme relatório final aprovado pelo órgão – Processo SEI 05834/2016.

Além do que, em levantamento recente, observa-se relativo acréscimo da força de trabalho atualmente existente no CNJ comparativamente ao ano de 2015, período que antecedeu a locação do prédio situado na 514 Norte, Bloco D, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Comparativo Força de Trabalho		
	2015	2019
Servidores Efetivos	276	281
Servidores sem vínculo efetivo	22	17
Servidores requisitados	61	55
Juiz Auxiliar	6	24
Conselheiros	14	14
Total de terceirizados	354	417
Total de estagiários	24	76
Força de Trabalho Total	757	884
Aumento de recursos humanos		127

Assim, num primeiro momento, para atender à demanda por espaço do CNJ, vislumbrou-se dois cenários: a locação ou cessão de um prédio que abrigasse somente as unidades instaladas no Bloco D, ou a locação ou cessão de um prédio que abrigasse e reunisse as unidades do CNJ como um todo, à exceção da sala cofre, conforme quadro abaixo:

Cenário 1: Área útil necessária à mudança das unidades instaladas no Bloco D, incluindo a demanda reprimida

Quadro de Áreas			
		Área Total (m²)	Área ÚTIL aproximada (m²)
a.	BLOCO D	9.596,51	5.212,00
b.	Demanda reprimida - Quadros I e II da memória de cálculo	-	1.788,79
	Soma (a+b): Área mínima necessária	-	7.000,79

Cenário 2: Área útil necessária à mudança do CNJ como um todo, incluindo a demanda reprimida

Quadro de Áreas			
		Área Total (m²)	Área ÚTIL aproximada (m²)
a.	BLOCO A e B ¹	8.181,00	6.455,00
b.	BLOCO D ²	9.596,51	5.212,00
c.	SAAN	380,00	380,00
d.	Demanda reprimida - Quadros I, II, III e IV da memória de cálculo (doc. SEI 0681384)	-	2.839,34
	Soma (a+b+c+d): Área mínima necessária	-	14.886,34

¹ Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.

² Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.

Ressalte-se, ainda, que apesar de o CNJ ser considerado órgão de cúpula com atuação nacional, nos termos da Resolução n. 114/2010, possui vocação para funcionar de forma concentrada. A atuação fragmentada fragiliza o cumprimento da missão institucional do órgão, o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais e, por conseguinte, a apresentação de melhores resultados à sociedade.

Como bem pontuado pela Secretaria de Gestão de Pessoas (Despacho SGP 0664622), é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

Dessa maneira, a estrutura ideal para funcionamento do CNJ é congregar a maior parte possível dos servidores e autoridades em único prédio, como forma de facilitar a rotina laborativa, a unicidade e a identidade do órgão.

Além disso, tendo em vista questões logísticas e a correlação natural existente entre os trabalhos realizados pelos órgãos superiores do Judiciário, priorizou-se localização do imóvel, na área central de Brasília, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal ou aos Tribunais Superiores, preferencialmente na Esplanada dos Ministérios, no Setor de Administração Federal Sul, no Setor de Autarquia Norte, com destinação compatível com a ocupação e instalação do CNJ, em observância, notadamente, às atividades precípuas do órgão.

Dispõe a Constituição Federal, no art. 92, parágrafo primeiro:

§ 1º O Supremo Tribunal Federal, o Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais Superiores têm sede na Capital Federal.

São tribunais superiores: Supremo Tribunal Federal (STF), Superior Tribunal de Justiça (STJ), Tribunal Superior do Trabalho (TST), Tribunal Superior Eleitoral (TSE) e Superior Tribunal Militar (STM).

De acordo com informação retirada dos sites dos tribunais, os seus endereços são os seguintes:

- a) STF: Praça dos Três Poderes
- b) STJ: Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Quadra 06, Lote 01
- c) TST: Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Quadra 08, Lote 01
- d) TSE: Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Quadra 7, Lotes ½
- e) STM: Setor de Autarquias Sul, Quadra 01, Edifício-Sede, Bloco B

Verifica-se que esses órgãos estão situados numa mesma área de Brasília. Consultando-se a ferramenta Google Maps, é possível visualizar que a maior distância entre os órgãos é de cerca de 3 km.

Em contrapartida, a atual localização do CNJ fica cerca de 10 km distante das sedes dos demais tribunais superiores. Considerando o trânsito intenso, próprio de grandes cidades, notadamente nos horários de pico, a distância de 10 km, aparentemente pequena, pode se tornar bastante relevante.

Nesse contexto, cabe ressaltar as autoridades que têm assento no CNJ e que também trabalham em outros órgãos de cúpula: Presidente do STF, Ministro do STJ e Ministro do TST, para citar as autoridades, cujos órgãos de origem ficarão próximos da área central pretendida pelo CNJ. Além disso, oficia perante o Conselho o Procurador Geral da República, sendo que a sede da Procuradoria Geral da República também fica na mesma região (SAF Sul Quadra 4 Conjunto C).

Assim, é evidente a vantagem de o CNJ estar localizado na região central de Brasília, notadamente onde se situam os demais tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, seja por conta de deslocamento de autoridades e servidores, seja pelo atendimento à sociedade de forma geral, pois, privilegia a proximidade com o cidadão, vez que estará localizado em meio a vários outros órgãos públicos.

A esse respeito, cumpre ressaltar atribuições do CNJ, dispostas na Constituição Federal, relacionadas com o atendimento ao público:

Art. 103-B. O Conselho Nacional de Justiça compõe-se de 15 (quinze) membros com mandato de 2 (dois) anos, admitida 1 (uma) recondução, sendo:

(...)

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

(...)

III receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa;

(...)

§ 5º O Ministro do Superior Tribunal de Justiça exercerá a função de Ministro-Corregedor e ficará excluído da distribuição de processos no Tribunal, competindo-lhe, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura, as seguintes:

(...)

I receber as reclamações e denúncias, de qualquer interessado, relativas aos magistrados e aos serviços judiciários;

Por força da sua atuação, o CNJ realiza sessões plenárias, abertas para qualquer cidadão, seja parte interessada ou não na matéria em pauta. Além de promover diversas reuniões, bem como disponibilizar acesso a pessoas que busquem informações junto às unidades do CNJ ou que queiram protocolar documentos.

Em consulta à Seção de Segurança Interna quanto ao registro de pessoas que, por razões diversas, se dirigiram ao CNJ, no período de 1º/01/2019 a 31/07/2019, obtivemos os seguintes dados:

Público em Geral ¹	19.425
Plenário	591
Presidência	61
Sala 17 ²	350

¹Não foram computadas as pessoas que possuem autorização de acesso pelas garagens, bem como as credenciadas pela Secretaria de Cerimonial e Eventos.

²A Sala 17 fica adjunta ao plenário e recebe visitantes para reuniões.

Assim, tendo em vista a atuação nacional do órgão e buscando dar maior efetividade a sua missão, o CNJ entende relevante estar localizado em uma região mais central para o público de maneira geral.

Os demais requisitos técnicos da edificação constam do Chamamento Público nº 2, publicado no Diário Oficial da União (documento 0681616) e em jornal de grande circulação (documento 0682978), cuja versão integral foi disponibilizada no endereço eletrônico <http://www.cnj.jus.br/transparência/licitações-e-contratos/editais> para consulta e download dos interessados.

Indique o Público-Alvo (unidades orgânicas, autoridades, servidores, outros) da contratação:

O público-alvo da contratação é o corpo funcional do CNJ como um todo, além dos cidadãos, magistrados e demais autoridades.

Indique a(s) consequência(s), caso não haja atendimento da necessidade:

Comprometimento do desempenho das atividades desenvolvidas pelo CNJ, com impactos no cumprimento da sua missão institucional e consequente prejuízo à eficiência e à efetividade do órgão.

Indique o alinhamento da necessidade ao Planejamento Estratégico do CNJ:

O Plano Estratégico do Conselho Nacional de Justiça para o período de 2015-2020, instituído pela Portaria nº 167, de 15/12/2015, estabelece em seu artigo 2º, inciso I, que a missão do órgão é desenvolver políticas judiciais que promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social. Consta, ainda, no Plano Estratégico o Objetivo Estratégico 8 - Garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ.

Verifica-se que a presente contratação é dirigida tanto à missão do órgão quanto ao citado objetivo estratégico.

Indique o resultado da pesquisa de mercado feita para identificação das soluções que atendem às necessidades explicitadas:

A Secretaria do Patrimônio da União editou cartilha sobre “Orientações para destinação do Patrimônio da União”, que dispõe em seu item 2.7³:

2.7. Aquisição, Locação, Arrendamento e Uso Recíprocos:

- Fica definida a seguinte ordem de prioridade no que diz respeito à necessidade de novo imóvel por parte de um órgão da federação:
 - a. Verificar a existência de imóvel disponível da União, Estados ou Município, no local pretendido.
 - b. Buscar o compartilhamento de imóveis já ocupados por órgãos federais.
 - c. Alugar um imóvel.
 - d. A compra de um imóvel só será admitida no caso de atestada impossibilidade das alternativas anteriores.

A partir da necessidade de melhoria da estrutura física do CNJ, registrada por meio do Memorando SEP (0656221), a Diretoria-Geral e a Secretaria de Administração identificaram como possíveis soluções para atender a carência de espaço do CNJ a cessão de um imóvel da União ou a locação de outro imóvel, tendo em vista principalmente:

- a) O prédio próprio (Bloco A e B) já não atendia a necessidade, razão pela qual foi locado o Bloco D, tampouco agora com a nova demanda, nem mesmo fazendo-se reforma, pois há limitação de espaço.
- b) O prédio locado (Bloco D) também já não atende mais a necessidade, conforme consignado nos autos deste processo.
- c) A conjuntura orçamentária atual é desfavorável para construção de sede própria, ainda que houvesse terreno disponível da União. Além disso, essa solução seria de longo prazo e o que se pretende é prover uma solução de curto e médio prazo.

Embora tenhamos um prédio da União e uma locação em endereços bem próximos, as áreas dos edifícios não estão atendendo mais as necessidades do CNJ, como já exposto neste documento. Nesse sentido, preliminarmente, a Secretaria de Administração, concomitantemente com a busca de imóveis da União, realizou prospecção de mercado, conforme Chamamentos Públicos registrados nos autos deste processo, para verificar disponibilidade de potenciais imóveis que dispusessem de espaço suficiente para abrigar o CNJ e suas atuais demandas.

Importa ressaltar que não foram consideradas as opções referentes apenas à área útil da demanda reprimida de 2.839,34m² ou cessão de espaço físico por outros órgãos/compartilhamento, porque o CNJ já veio dessa situação e a intenção sempre foi aglutinar o órgão como um todo em um só endereço, preferencialmente em sede própria, o que até o momento não foi possível. Portanto, para não recair na mesma problemática que outrora ensejou a locação do edifício situado na 514 Norte, Bloco D, ou seja, vários fracionamentos do CNJ,

³ <file:///C:/Users/acer%20pc/Downloads/CARTILHA%20-%20Memo%2090%20-%20DESTINA%C3%87%C3%83O%20-%20Orient%C3%A7%C3%B5es%20para%20a%20Destina%C3%A7%C3%A3o%20do%20Patrim%C3%B4nio%20da%20Uni%C3%A3o.pdf>

identificou-se como melhor solução a locação de imóvel para acomodar praticamente todo o CNJ. Nesse sentido, também se baseou o Chamamento Público nº 2, conforme Despacho DG 0680893.

Assim, diante da demonstrada necessidade do órgão de ampliar sua área e da possibilidade de inexistência de imóvel da União, foi considerado, de pronto, nova locação simultaneamente com verificação de disponibilidade de imóvel da União, a fim de conferir celeridade aos trâmites processuais e, conseqüentemente, apresentar uma solução ao problema de espaço do CNJ.

Nessa perspectiva, a Administração divulgou os Chamamentos Públicos nº 1 e nº 2 - com vistas à cessão ou locação de imóvel para abrigar parcialmente o CNJ e, posteriormente, o órgão, consoante demonstrado nos autos deste processo.

Concomitantemente à pesquisa de mercado, e para verificar disponibilidade de imóvel da União que atendesse às necessidades do CNJ, formulou-se consulta, por meio do processo SEI 01950/2018, junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, vinculada ao Ministério da Economia, para averiguar a existência de: **a)** terreno para construção da Sede do CNJ, **b)** imóvel edificado para cessão que comportasse apenas as unidades alocadas no Bloco D da SEP 514 Norte e a demanda reprimida por área útil; e **c)** imóvel edificado para cessão, que comportasse a mudança integral do CNJ (Blocos A, B e D).

As consultas resultaram infrutíferas, conforme arquivos SEI 0669310, 0669312 e 0669314.

Ademais, embora a área útil consultada, naquela ocasião, para acomodar o Bloco "B" e "D" seja inferior (13.800 m²) à área estabelecida no Chamamento Público nº 2 (14.886,34m), restou consignado uma variação a maior ou a menor no requerimento do CNJ, que neste caso foi de apenas 7,87%. Assim, denota-se que, se houvesse disponibilidade de imóvel com uma área superior ou inferior a previamente estabelecida, a Coordenação e Governança do Patrimônio da União teria sondado o interesse do CNJ.

De todo modo, foi realizada nova consulta junto à SPU com base na demanda reprimida e na área especificada no Chamamento Público nº 2, que igualmente mostrou-se inócua, de acordo com os documentos 0701872 e 0701873 inseridos nos autos do Processo SEI 01950/2018.

Quanto aos Chamamentos Públicos, inicialmente, optou-se pelo cenário 1, em que apenas as unidades então alocadas no Bloco D se mudariam para um novo prédio. Considerando essa hipótese e as necessidades daí decorrentes, foi realizado Chamamento Público nº 1, cujo teor (0664829) foi publicado no Diário Oficial da União (0665177), Correio Braziliense (0665178) e no site do CNJ (0665179).

Apresentaram propostas seis empresas diferentes. Como algumas empresas ofertaram mais de uma opção de imóvel, chegou-se a nove opções no total.

A comissão instituída para análise de propostas se reuniu e, por meio da Ata de n. 0675907, definiu que a proposta da empresa Stylos Engenharia S.A, a

despeito de necessitar de diligências para esclarecer alguns requisitos do Chamamento Público nº 1, era a única que não possuía fatos impeditivos a sua aceitação.

Houve a realização das diligências e recursos administrativos quanto a essa decisão, mas essas questões ficaram prejudicadas na medida em que a Diretoria-Geral decidiu realizar o Chamamento Público nº 2, consoante fundamento extraído do Despacho DG 0680893:

(...)

6. Quanto ao item 4 do Despacho SAD 0680675, são rememoradas informações relevantes quanto ao processo de locação do atual Bloco D, motivado pela necessidade de unificação das unidades do CNJ que estavam dispersas, à época, em cinco endereços distintos, conforme se extrai do Projeto Básico da contratação constante do Processo 07500/2015:

"O CNJ encontra-se instalado em cinco endereços diferentes: no Supremo Tribunal Federal (STF), no Superior Tribunal de Justiça (STJ), na 702 Norte (Sede Administrativa), no SAAN e na 514 Norte (Edifício-Sede).

(...)

É notório que o funcionamento fragmentado de um órgão como o CNJ prejudica o cumprimento de sua missão institucional, ocasionando frequentes reclamações dos servidores e de sua Associação, sobre a dificuldade de construir um clima organizacional, o que, inclusive, pode comprometer a produtividade das autoridades e servidores, pois perde-se muito tempo com deslocamentos entre os edifícios da 514 Norte, do STF e da 702 Norte para despachos de processos, participação de reuniões e outros eventos institucionais, dificultando o estabelecimento de uma rotina normal de trabalho."

7. Quanto ao tema a Secretaria de Gestão de Pessoas, por meio do Despacho SGP 0664622, juntado ao presente processo, ponderou ainda que:

"7. Assim, a partir da Pesquisa de Qualidade de Vida no Trabalho, dos indicadores do órgão e dos dados processuais, verifica-se que o quantitativo de pessoal e a estrutura física projetada para o CNJ não têm sido suficiente para oferecer suporte organizacional ao desempenho das atividades, com a qualidade e excelência que se espera de um órgão como o CNJ. Não obstante, é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

8. Isso porque, o custo de deslocamento entre edifícios distintos não deve ser medido apenas pelo aumento do número de veículos, postos de trabalho de motoristas, ou custos essencialmente operacionais, mas também pelo tempo (remunerado) despendido pelas pessoas durante os deslocamentos, além do custo de oportunidade das atividades que a pessoa deixa de exercer naquele momento, gerando desperdício de recursos para a administração.

9. Ainda, é importante destacar os ganhos percebidos pelos colaboradores na execução de suas atividades e na integração entre unidades por meio da unificação deste Conselho em um mesmo endereço, nos últimos três anos; ainda que as instalações físicas, de fato, não estejam condizentes com todas as necessidades do órgão, já muito bem pontuadas neste processo.

10. Dessa forma, sob a ótica da gestão de pessoas, destaco que, caso haja viabilidade de condições, seria desejável que todas as unidades deste Conselho estivessem próximas (sede ou endereço único), na sede atual ou em outra localização mais apropriada, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas áreas técnicas; em edifício que atenda às necessidades de espaço, segurança e qualidade de vida dos servidores, de forma a unir economicidade,

eficiência e o desempenho para alcançar os resultados almejados por servidores e Administração."

(...)

8. Diante dessas justificativas, e considerando que o Chamamento Público tem por objetivo realizar uma prospecção de mercado, a fim de que a Administração avalie a existência de imóvel(eis) que atenda(m) às suas necessidades e, além disso, avalie a viabilidade econômica e financeira, e tendo em vista que o Chamamento Público nº 1/2019 apenas considerou a metragem de 7.000 m² com limite máximo de até 8.400 m² (20%), solicito que seja publicado Chamamento Público, nos mesmos moldes do anterior, considerando a metragem quadrada necessária para abrigar o CNJ como um todo, com base no Programa de Necessidades¹ do CNJ, a fim de que a Administração possa, diante de opções apresentadas pelo mercado, decidir pela melhor solução para abrigar a sede do Conselho Nacional de Justiça.

Dessa forma, procedeu-se a novo chamamento público com o intuito de averiguar quais opções que o mercado possuía para abrigar o CNJ de modo geral, considerando a área útil mínima de 14.886,34m² com até 20% de variação a maior. O Edital de Chamamento (0681600) foi novamente publicado no DOU (0681616) e no Correio Braziliense (0682978).

Atenderam ao chamamento seis empresas, trazendo seis propostas diferentes. A Comissão mais uma vez se reuniu e, após análise das propostas, registrou que apenas as propostas da empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda., a despeito de necessitar de diligências para averiguação de alguns pontos, e Stylos Engenharia S/A não possuíam fatos impeditivos a sua aceitação.

Após realização das diligências e de análises de custos, conforme planilhas 0688480 e 0688539, a Diretoria-Geral, considerando que a proposta da empresa Stylos Engenharia S/A atendeu plenamente aos requisitos, inclusive quanto à localização na área prioritária indicada no item 1.1 dos chamamentos e maior proximidade com o Supremo Tribunal Federal, solicitou que a Secretaria de Administração negociasse com essa empresa o valor por ela proposto e, caso a negociação fosse exitosa e se conformasse com o orçamento do órgão, adotasse as providências subsequentes com vistas à formalização de contrato de locação.

As empresas J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda. e SPE Magny Cours Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. interpuseram recursos contra essa decisão. Por meio dos Despachos SAD 0694916, 0694929 e Despacho DG 0695833 foi mantida a decisão.

A Secretaria de Administração procedeu à negociação de valores com a empresa Stylos Engenharia S/A, tendo conseguido a redução do valor mensal da proposta de locação de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais), conforme ata de n. 0691089. E o valor anual de R\$ 11.160.000,00 (onze milhões, cento e sessenta mil reais).

Por fim, a Secretaria de Orçamento e Finanças informou (Despacho SEPOR 0691542) que para atender à locação seria necessário ajuste na programação orçamentária do órgão, bem como para os demais acréscimos contratuais eventualmente decorrentes da nova locação. A Secretaria de Administração (0691754) registrou que os ajustes e adaptações devidos serão oportunamente realizados, restando demonstrado que há viabilidade econômico-financeira para a contratação pretendida.

Indique as Soluções implantadas por órgãos públicos:

Conforme tabela a seguir, identificamos contratações similares a pretendida pelo CNJ:

Órgão	Contrato	Valor do Aluguel (R\$)	Área Total	Valor do M² (R\$)
CADE	06/2012 2º TA*	550.000,00	12517,40	43,94
CNMP	40/2011 3º TA	574.080,00	11748	48,87
IBRAM	001/2019	244.284,00	7546	32,37
CNJ/BID	02/2016 3º TA	507.523,62	9596,11	52,89
ANTT	01/2010 4º TA	1.965.540,00	40072	49,05
FUNAI	147/2012 4º TA	808.964,49	19261,07	42,00

*TA – Termo Aditivo

Cabe ressaltar os dados da proposta apresentada pela Stylos Engenharia S/A:

Imóvel	Valor do Aluguel	Área Total	Valor do M²
Ed. Premium	R\$ 930.000,00	30207,38	R\$ 30,79

Indique a descrição completa da Solução que, por entendimento do signatário deste documento, melhor atenderá à necessidade especificada neste documento:

Tendo em vista que o prédio próprio (Blocos A e B) e o prédio locado (Bloco D) já não conseguem suprir a necessidade atual do CNJ por espaço; que não há imóvel da União disponível para cessão; e o resultado do Chamamento Público nº 2, entende-se que a solução mais viável é a locação do imóvel ofertado pela empresa Stylos Engenharia S.A.

Uma vez definida a proposta que melhor atende as necessidades do CNJ, que neste caso foi a apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A (0686439), conforme concluído no Despacho DG 0689884, importa destacar que o valor inicialmente proposto pela empresa (R\$ 1.200.000,00) é compatível com o valor de avaliação do imóvel ofertado (R\$ 1.310.000,00), consoante restou demonstrado no Laudo de Avaliação emitido pela Caixa Econômica Federal (CEF) - documento SEI 0694884.

De todo modo, o Senhor Diretor-Geral condicionou eventual possibilidade de locação à negociação de valor, o que foi concretizado por meio de reunião entre

representantes da empresa e do CNJ, resultando na redução do valor mensal do aluguel para R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais).

A Seção de Compras (SECOM), a seu turno, elaborou planilhas comparativas (arquivos SEI 0701455, 0701464 e 0715341), com a finalidade de demonstrar os custos estimados e projetados advindos com a nova locação, para munir a autoridade competente com os dados mínimos necessários que possibilitem avaliar os cenários disponíveis e a melhor opção para o CNJ.

Para tanto, analisou a possibilidade de locação de um novo edifício compatível com o orçamento do CNJ, considerando o melhor custo x benefício, notadamente quanto às restrições orçamentárias a que os órgãos públicos estão sujeitos a partir da Emenda Constitucional nº 95/2016, e a recente necessidade do CNJ por nova estrutura física para acomodar o órgão e permitir o pleno desempenho de suas atividades.

Assim, tendo em vista a proposta da empresa Stylos Engenharia S/A, declarada como apta por atender todos os requisitos consignados no Chamamento Público nº 2, inclusive quanto à proximidade com o Supremo Tribunal Federal, e os dados então disponíveis, foram consideradas duas situações: a) locação compreendendo condomínio e b) apenas locação.

A citada proposta apresenta a possibilidade de, além do valor do aluguel, contemplar Condomínio Geral, no valor mensal de R\$ 269.570,76 (duzentos e sessenta e nove mil quinhentos e setenta reais e setenta e seis centavos) e o sub condomínios dos Blocos " E" e " F" no valor mensal de R\$ 306.435,40 (trezentos e seis mil quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos) totalizando R\$ 576.006,16 (quinhentos e setenta e seis mil seis reais e dezesseis centavos). Os serviços compreendidos neste custo estão consignados nas páginas 17 e 18 da proposta ofertada.

Elaborada a Planilha 1 (0701455), verificou-se possível vantagem para o erário, ante a hipótese de o Condomínio do Edifício PREMIUM assumir a gestão de todos os contratos do CNJ então vigentes (Vigilantes, Brigadistas, Limpeza e Conservação, Manutenção Predial e Manutenção de Elevadores entre outros).

A projeção estimada foi realizada com base nos valores que integraram a proposta da empresa Stylos Engenharia S.A, contudo, considerou o efetivo atual do CNJ, conforme a necessidade atual do órgão; bem como para o serviço de limpeza e conservação realizamos a metodologia de cálculo levando em conta o número de profissionais necessários para o serviço proporcionalmente ao acréscimo da área, nos moldes do contrato vigente do CNJ, que é mensurado por metro quadrado limpo. Assim, caso os contratos existentes que guardam relação com os serviços de condomínio sejam geridos pela empresa locadora do Edifício PREMIUM, o montante estimado é de **943.654,80 (novecentos e quarenta e três mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos)**.

Posteriormente, foi confeccionada a Planilha 5 (0715341) que contempla os custos atuais de manutenção dos Blocos A, B e D e uma projeção de quanto o

CNJ despenderia, caso optasse pelo pagamento do aluguel sem condomínio agregado e continuasse gerindo os contratos de manutenção da mesma forma que funciona atualmente.

Assim, depreende-se da comparação entre as Planilha 1 e 5 que a projeção realizada entre eventual entrega dos serviços de manutenção ao Condomínio Premium (**R\$ 943.654,80**) e a manutenção dos serviços sob gestão do próprio CNJ (**R\$ 988.681,05**), exibe vantagem, aparentemente pequena, para a locação com condomínio.

Oportuno salientar que na hipótese de o CNJ alugar o referido edifício, ainda assim terá que manter parte da estrutura do Bloco B, como é o caso da Sala Cofre. Destarte, na planilha 5 foram considerados potenciais e mais significativos custos de manutenção do Edifício Premium (**R\$ 988.681,05**), incluindo os relativos à Sala Cofre (**R\$ 36.982,15**), totalizando o valor mensal de **R\$ 1.025.663,20 (um milhão, vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e vinte centavos)**.

O cálculo não considerou despesas com a manutenção de sistema de controle de acesso e de CFTV (**R\$ 3.301,50**), por serem serviços opcionais, já que o CNJ atualmente não dispõe deles. Embora sejam úteis e/ou necessários para o órgão, não constituem estorvo expressivo para a implementação da solução de locação.

Cabe frisar que, independentemente da possibilidade de nova locação, esses itens já estavam previstos no Plano Geral das Contratações do CNJ de 2019 e no orçamento deste exercício, portanto, podem ser reavaliados posteriormente.

Importa ressaltar algumas ponderações trazidas pela Seção de Compras, conforme consta do Despacho SECOM 0706794:

(...)

11. Cabe observar que empresa privada tem atuação diferenciada de órgão público, enquanto a primeira é voltada fundamentalmente para o lucro, com a redução significativa dos custos; o segundo, embora prime pela economicidade, tem foco na oferta de serviços voltados para o cidadão e sociedade de modo eficiente e eficaz.

12. Nessa perspectiva, entende-se que atualmente a força de trabalho relativa à prestação de serviço de terceirização, no que concerne à manutenção e segurança do CNJ está relativamente adequada às nossas necessidades, seja por força de normativo ou dos modelos de contratação mais convenientes, devidamente justificados tanto os serviços demandados, quanto o efetivo necessário e a remuneração compatível com a qualidade dos serviços esperados. Portanto, salvo melhor juízo, eventual redução/alteração dos moldes atuais, carece de análises aprofundadas quanto aos eventuais impactos para o órgão. (grifo nosso)

13. Constata-se, ainda, que entregar alguns dos serviços de manutenção e segurança para a administração de condomínio tem reflexos diretos sobre a forma como é prestado. Atualmente temos um contato direto com as empresas e/ou seus prepostos para solucionar eventuais problemas, o que confere maior celeridade nas intervenções e soluções de demandas. Já com a figura do condomínio, teríamos o acréscimo de outra linha na cadeia de comando. (grifo nosso)

14. Feita a comparação dos valores supracitados, considerando os dados disponíveis, chega-se à conclusão de que o custo e manutenção gerenciado pelo CNJ atualmente fica em um valor menor que a projeção feita, caso optemos pela contratação de condomínio.

(...)

Ainda foram comparados a área dos edifícios e o valor monetário entre aluguel e aluguel/m²:

	Área útil	Área total(m²)	Valor do aluguel	Valor do m²
Bloco D	5.212	9.596,51	R\$ 507.523,62	R\$ 52,88
Ed. Premium	15.592,34	30.207,38	R\$ 930.000,00	R\$ 30,78
Var.Percentual	199%	214,77%	83%	-41,92%

Com a locação, o CNJ ampliará sua área no percentual de 214,77% frente ao aumento do aluguel em 83%. Entretanto, tendo em vista a relação custo x benefício, haverá redução de 41,92 % do valor do m² do aluguel, pois atualmente paga-se R\$ 52,88/m² que será reduzido para R\$ 30,78/m², de acordo com o novo valor negociado com a empresa Stylos Engenharia S.A, registrado na Ata de reunião SAD (0691089).

Outro dado a ser apreciado é o valor de venda do imóvel em comento (R\$ 181.230.000,00), conforme Laudo de Avaliação emitido pela Caixa Econômica Federal (0694884), e o valor de aluguel a ser pago (R\$ 930.000,00), que consolida uma relação percentual aluguel/valor do imóvel de 0,51%, demonstrando que está dentro da média praticada no mercado de locação de lajes corporativas.

Em relação à proposta da empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria (0686411), que foi desclassificada porque não atendeu a todos os requisitos, notadamente o disposto no item 2.6.do Edital de Chamamento nº 2 - Despacho SAD 0688140, o valor do m² resultou em R\$ 38,67, portanto, 25% mais caro que o m² do Edifício Premium.

Se a Administração optar pela locação do edifício, mantendo os serviços de manutenção sob sua gestão, estima-se um acréscimo dos gastos mensais com a nova locação na importância de **R\$ 547.173,45** (quinhentos e quarenta e sete mil, cento e setenta e três reais e quarenta e cinco centavos), o que resultaria em um total anual de **R\$ 6.566.081,35** (seis milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitenta e um reais e trinta e cinco centavos).

As despesas anuais passariam de **R\$ 16.901.877,01** (dezesseis milhões, novecentos e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e um centavo) para o valor estimado de **R\$ 23.467.958,36** (vinte e três milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e cinquenta e oito reais e trinta e seis reais).

Além disso, foi projetado pela SECOM, com informações trazidas pelos gestores, a estimativa de despesas indiretas decorrentes da nova locação. Ressalta-se que a despesa com mudança poderá ser feita totalmente com recursos próprios (veículos) e pessoal do contrato em vigor (carregadores/estoquistas):

Custos Indiretos	Valor (R\$)
Remanejamento do plenário	73.750,00
Multa contratual referente ao Bloco D	182.708,50
Mudança	150.000,00
Devolução do Bloco D	60.000,00
TOTAL	466.458,50

A SECOM também juntou aos autos a Planilha 3, contendo as dotações orçamentárias discricionárias para o ano de 2019, no total de **R\$ 139.616.445,00** (cento e trinta e nove milhões, seiscentos e dezesseis mil quatrocentos e quarenta e cinco reais) e com base nela buscou evidenciar a relação entre os gastos atuais com a manutenção dos Blocos A, B e D e o aluguel do Bloco D, que corresponde ao percentual de 12,10%, e o aumento estimativo de 4,7%, relativamente ao comprometimento do orçamento das despesas discricionárias, considerando a nova locação e os demais custos estimados dela decorrentes.

	Custo anual	Percentual em relação ao custo anual frente as despesas discricionárias (R\$ 139.616.445,00)
Manutenção e locação do Bloco D	R\$ 16.901.877,01	12,10%
Manutenção e locação Edifício Premium	R\$ 23.467.958,36	16,80%

Ante o exposto, o CNJ obterá acréscimo considerável de sua área para atender suas demandas, na ordem de 214%, enquanto o dispêndio estimativo com pagamento de aluguel aumentará em 83%. Comparando, ainda, o valor do m² pago atualmente (R\$ 52,88) com o novo valor da locação (R\$ 30,78/m²), poderá alcançar uma economia de 41%.

Considerando todas as informações explicitadas, notadamente as projeções efetivadas pela SECOM, temos dois cenários possíveis para a locação do Edifício Premium:

Cenário A	Cenário B
Locação com condomínio	Locação sem condomínio
R\$ 943.654,80	R\$ 988.681,05

Oportuno destacar ainda, que, em regra, a prática da administração é promover suas contratações mediante procedimento licitatório, de modo a buscar a proposta mais vantajosa para o órgão e que atenda suas necessidades, observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da isonomia, dentre outros.

Outro fator a ser considerado é que o CNJ não compartilhará o edifício, portanto, salvo melhor juízo, não parece o mais razoável promover a locação agregada com serviços, pois poderia caracterizar fuga ao procedimento licitatório, uma vez que o art. 24, inciso X, dispõe sobre hipótese dispensável de licitação para locação de imóvel, o que não alberga serviços, até mesmo porque não foi constatada expressiva vantagem econômica para o órgão que pudesse justificar tal opção.

Observa-se na Planilha 5 (0715341) que a diferença identificada a maior no “Cenário B” decorre, principalmente, do acréscimo da área, com reflexo no aumento do custo dos serviços de limpeza e conservação, até porque o contrato é precificado por área limpa. Todavia, essa contratação especificamente poderá ser objeto de posterior revisão, sem prejuízo de eventual reavaliação de outros contratos, de modo a identificar outras opções disponíveis para equalizar ou reduzir os custos então projetados. Embora o que se pretende, pelo menos, é manter as despesas dos atuais contratos.

Ademais, a pretendida contratação possui características do modelo tradicional, em que, usualmente, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, e cada um dos serviços acessórios é contratado independentemente.

Indique o(s) estudo(s) realizado(s) ou o(s) critério(s) adotado(s) para definir o cálculo e a quantidade da necessidade:

A partir da provocação da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ a Seção de Arquitetura elaborou memória de cálculo em relação às áreas necessárias para atender as novas demandas por espaço do CNJ, considerando ainda a possibilidade de reunir o CNJ com um todo num mesmo endereço, conforme consta do documento SEI 0681384. Ainda se tomou como parâmetro o programa de necessidades estabelecido pela Resolução 114/2010 – Tabela 1.

Indique se a Solução eleita é divisível ou não, levando em consideração o mercado que a fornece:

Para esse tipo de locação, o Tribunal de Contas da União (Ac. 1479/2019 – Plenário) identificou três modelos de contratação:

(...)

5.1. locação tradicional: neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente.

5.2. locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo facilities como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.

5.3. locação “built to suit”: o termo built to suit é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades

de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

Constata-se, portanto, que a solução é divisível, sendo possível locar o imóvel e os serviços de manutenção de forma separada.

Indique, entre outras, as restrições internas de caráter técnico, operacional, regulamentar, financeiro e orçamentário, que possam dificultar a implementação da Solução eleita:

Em que pese a Seção de Compras ter realizado estimativa dos serviços essenciais e os respectivos custos a serem suportados com a nova locação, trata-se de projeções. Questões de ordem técnica ou situações adversas, que somente serão conhecidas quando houver a ocupação efetiva do prédio ou no decorrer dos ajustes no imóvel a serem executados pelo locador, o que somente poderá ser avaliado posteriormente.

Em relação às restrições orçamentárias trazidas com a expedição de Emenda Constitucional 95/2016, observa-se que o percentual de aumento em relação às despesas discricionárias é gerenciável, portanto, embora possa ser considerado uma restrição, não impede a execução da solução.

Um fator considerável é a empresa responsável pela locação não promover todos os ajustes necessários e suficientes no imóvel para abrigar o CNJ, em conformidade com os leiautes elaborados pela Seção de Arquitetura.

Outro caso possível é a administração alterar seu entendimento e propor medida diferente para atender sua demanda por espaço ou, no ínterim entre a formalização da contratação e a mudança, surgir imóvel da União.

Indique o valor estimado para a contratação

Conforme ata de negociação de n. 0691089, o eventual aluguel mensal é de R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais). O aluguel anual será de R\$ 11.160.000,00 (onze milhões, cento e sessenta mil reais).

Aquisição/Contratação anterior no CNJ

O CNJ possui contrato de locação de prédio situado no SEPN 514, Bloco D, Lote 7, com a empresa SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Conforme relatado neste documento, o prédio abriga parte da estrutura do CNJ ao custo mensal de R\$ 507.523,62 (quinhentos e sete mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos), conforme Terceiro Termo Aditivo ao Contrato n. 2/2016. O correspondente valor refere-se à área útil de 5.212m².

Indicação Orçamentária

A Secretaria de Orçamento e Finanças informou (Despacho SEPOR 0691542) que para atender a essa contratação, bem como a eventuais acréscimos em outros contratos, seria necessário ajuste na programação orçamentária pelo coordenador da Ação Orçamentária 2B65 - Apreciação e Julgamento de Processos Disciplinares e Administrativos. Portanto, a Secretaria de Administração (0691754) registrou que as devidas adequações serão oportunamente realizadas, restando demonstrado que não há óbice relativo à viabilidade orçamentária para a contratação.

Análise de Risco

RISCO 1:			
	CNJ não conseguir efetuar a locação		
Probabilidade (Alta, média e Baixa)	Id	Dano	Impacto (Alto, Médio e Baixo)
Baixo	1	Comprometimento do desempenho das atividades do CNJ, com impactos no cumprimento da sua missão institucional	Alto
Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável
1	Em último caso, estudar outras formas, com auxílio dos recursos tecnológicos, de prover meios para execução de suas ações.		Administração
RISCO 2: Disponibilidade orçamentária insuficiente			
Probabilidade (Alta, média e Baixa)	Id	Dano	Impacto (Alto, Médio e Baixo)
Média	1	Contingenciamento na dotação orçamentária do CNJ	Médio
Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável
1	Coordenador da ação orçamentária promover os ajustes necessários para garantir os recursos suficientes para suportar a despesa		Coordenador da ação/Secretaria de Orçamento e Finanças

RISCO 3:			
	Inexecução contratual		
Probabilidade (Alta, média e Baixa)	Id	Dano	Impacto (Alto, Médio e Baixo)
Média	1	Reiterados descumprimentos contratuais	Baixo
Média	2	Solicitar rescisão antecipada do contrato	Baixo
Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável
1-2	Aplicar de penalidade, reportar a situação para as autoridades competentes, verificar se a União já dispõe de imóvel para cessão ao CNJ, buscar nova locação.		Gestor de contrato

Servidor responsável pelos Estudos Preliminares e pelo acompanhamento da entrega do material/execução do serviço:

O Servidor Getulio Vaz, Secretário de Administração, com a assessoria das áreas técnicas, é o responsável pelos Estudos Preliminares; já para o acompanhamento da entrega do objeto, execução de serviços e gestão da contratação serão designados os servidores Rodrigo Bonna Nogueira, Chefe da Seção de Arquitetura, e Michele Roberta Pedroso dos Santos Monteiro, Chefe da Seção de Engenharia e Manutenção Predial.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Projeto Básico - Locação de Imóvel/CNJ



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

1. OBJETO

1.1 Descrição

Locação de imóvel para acomodar as instalações do CNJ e atender aos requisitos básicos descritos no Anexo I.

1.2 Detalhamento

Locação de imóvel para atendimento de finalidades precípua do CNJ, com área útil mínima de 14.886,34m² e em condições adequadas de instalação.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 Motivação

De acordo com o Ofício nº 092/SEP/2019 (0656221), da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ, com o início da nova gestão, foram implementadas mudanças estruturais e empreendidos projetos destinados a cumprir, de forma mais abrangente, a missão do CNJ. Nesse contexto, a par das diversas atividades que já vinham sendo construídas a cada ano, a gestão atual está intensificando a atuação do CNJ, voltada não só ao aperfeiçoamento da gestão e do funcionamento do Poder Judiciário, mas também à assunção de papel relevante no tratamento dos grandes problemas nacionais.

Para tanto, há necessidade de prover área de trabalho adicional para abrigar reuniões das Comissões Permanentes, dos Comitês, dos Grupos de Trabalho, bem como espaços para a realização de oitivas e audiências, referentes a instrução de processos distribuídos para os Gabinetes dos Conselheiros.

Ressalta-se, ainda, a demanda de criação da Sala de Situação para apoiar as atividades do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade e Grande Impacto e Repercussão. A referida sala deve acomodar até 15 pessoas e equipamentos de monitoramento, incluindo televisores e computadores desktop.

Além disso, houve incremento significativo do quantitativo de Juízes Auxiliares, de 14 para 22, com a consequente necessidade de aumento de apoio administrativo nas áreas de secretariado e recepcionista, e também de estagiários, para conferir o adequado suporte às atividades das unidades.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Registra-se, também, projeto capitaneado pelo Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução de Medidas Socioeducativas para enfrentamento dos problemas de superlotação e superpopulação carcerária, tendo sido firmado acordo com o Ministério da Justiça e Segurança Pública e com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) para a efetivação do cadastro biométrico de presos e egressos do sistema prisional e para a digitalização dos processos criminais.

Tudo isso repercute no número de pessoas trabalhando no órgão e, por conseguinte, na necessidade de espaço para acomodação de mobiliários e de equipamentos de trabalho, o qual inexistente na estrutura física atual do CNJ.

Nesse sentido, e considerando o contexto histórico da infraestrutura do CNJ, no que concerne aos prédios ocupados pelo órgão, conforme delineado nos autos do processo SEI 07500/2015 e explicitado nos Estudos Técnicos (documento SEI 0716417), temos a situação contemporânea, em que o CNJ ocupa prédios no SEP 514, Blocos A, B e D, além de um espaço utilizado como arquivo no SAAN, cedido, mediante compensação financeira, pelo STF.

Dentro dessa conjuntura, de acordo com memória de cálculo (Doc. 0681384 – Processo SEI n. 05134/2019) apresentada pela Seção de Arquitetura e tendo em vista os espaços atualmente ocupados, há uma demanda reprimida por área útil de 2.839,34 m². O cômputo realizado pela Seção de Arquitetura levou em conta a necessidade apontada pela Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica, bem como as diretrizes para o dimensionamento dos ambientes básicos dos órgãos do Judiciário, definida pela Resolução nº 114/2010, além dos ambientes escolhidos pela Administração a partir do programa de necessidades arquitetônico, conforme relatório final aprovado pelo órgão – Processo SEI 05834/2016.

Além do que, em levantamento recente, observa-se relativo acréscimo da força de trabalho atualmente existente no CNJ comparativamente ao ano de 2015, pouco antes da locação do prédio situado na 514 Norte, Bloco D, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Comparativo Força de Trabalho		
	2015	2019
Servidores Efetivos	276	281
Servidores sem vínculo efetivo	22	17
Servidores requisitados	61	55
Juiz Auxiliar	6	24
Conselheiros	14	14



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Total de terceirizados	354	417
Total de estagiários	24	76
Força de Trabalho Total	757	884
Aumento de recursos humanos	127	

Ressalte-se, ainda, que apesar de o CNJ ser considerado órgão de cúpula com atuação nacional, nos termos da Resolução n. 114/2010, possui vocação para funcionar de forma concentrada. A atuação fragmentada fragiliza o cumprimento da missão institucional do órgão, o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais e, por conseguinte, a apresentação de melhores resultados à sociedade.

Como bem pontuado pela Secretaria de Gestão de Pessoas (Despacho SGP 0664622), é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

Dessa maneira, a estrutura ideal para funcionamento do CNJ é congregar (concentrar) a maior parte possível dos servidores e autoridades em único prédio, como forma de facilitar a rotina laborativa, a unicidade e a identidade do órgão.

Assim, devido à necessidade de espaço pelas unidades do CNJ, a Administração do órgão, tendo em vista os cenários apresentados nos estudos preliminares, decidiu unificar as unidades como um todo em um único prédio, com o que se pretende dar cumprimento a sua missão de desenvolver políticas judiciárias que promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social.

2.2 Da localização

Tendo em vista questões logísticas e a correlação natural existente entre os trabalhos realizados pelos órgãos superiores do Judiciário, entende-se como prioridade a localização do imóvel em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal e aos Tribunais Superiores, em observância, notadamente, as atividades precípuas do Conselho Nacional de Justiça.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

De acordo com a Constituição Federal, art. 92, parágrafo primeiro:

§1º O Supremo Tribunal Federal, o Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais Superiores têm sede na Capital Federal.

São tribunais superiores: Supremo Tribunal Federal (STF), Superior Tribunal de Justiça (STJ), Tribunal Superior do Trabalho (TST), Tribunal Superior Eleitoral (TSE) e Superior Tribunal Militar (STM).

De acordo com informação retirada dos sites dos tribunais, os endereços são os seguintes:

- a) STF: Praça dos Três Poderes;
- b) STJ: SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III;
- c) TST: Setor de Administração Federal Sul, (SAFS), Quadra 08, Lote 01;
- d) TSE: Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Quadra 7, Lotes ½;
- e) STM: Setor de Autarquias Sul, Quadra 01, Edifício-Sede, Bloco B;

Verifica-se que esses órgãos estão situados numa mesma área de Brasília. Consultando-se a ferramenta Google Maps, é possível visualizar que a maior distância entre os órgãos é de cerca de 3 km.

Em contrapartida, a atual localização do CNJ fica cerca de 10 km distante das sedes dos demais tribunais superiores. Considerando o trânsito intenso, próprio de grandes cidades, notadamente nos horários de pico, a distância de 10 km, aparentemente pequena, pode se tornar bastante relevante.

Nesse contexto, cabe ressaltar as autoridades que têm assento no CNJ e que também trabalham nos órgãos de cúpula: Presidente do STF, Ministro do STJ e Ministro do TST, para citar as autoridades, cujos órgãos de origem ficarão próximos do eventual novo endereço do CNJ. Além disso, oficia perante o Conselho o Procurador Geral da República, sendo que a sede da Procuradoria Geral da República também fica na mesma região (SAF Sul Quadra 4 Conjunto C).

Assim, é evidente a vantagem de o CNJ estar localizado na região central de Brasília, notadamente onde se situam os demais tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, seja por conta de deslocamento de autoridades e servidores, seja pelo atendimento à sociedade de forma geral, pois, privilegia a proximidade com o cidadão, vez que estará localizado em meio a vários outros órgãos públicos.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

A esse respeito, cumpre ressaltar atribuições do CNJ, dispostas na Constituição Federal, relacionadas com o atendimento ao público:

Art. 103-B. O Conselho Nacional de Justiça compõe-se de 15 (quinze) membros com mandato de 2 (dois) anos, admitida 1 (uma) recondução, sendo:

(...)

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

(...)

III receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (grifos nossos)

(...)

§ 5º O Ministro do Superior Tribunal de Justiça exercerá a função de Ministro-Corregedor e ficará excluído da distribuição de processos no Tribunal, competindo-lhe, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura, as seguintes:

(...)

I receber as reclamações e denúncias, de qualquer interessado, relativas aos magistrados e aos serviços judiciários; (grifos nossos)

Por força da sua atuação, o CNJ realiza sessões plenárias, abertas para qualquer cidadão, seja parte interessada ou não na matéria em pauta. Além de promover diversas reuniões, bem como disponibilizar acesso a pessoas que busquem informações junto às unidades do CNJ ou que queiram protocolar documentos.

Em consulta à Seção de Segurança Interna quanto ao registro de pessoas que por razões diversas se dirigiram ao CNJ, no período de 1º/01/2019 a 31/07/2019, obtivemos os seguintes dados:

Público em Geral ¹	19.425
Plenário	591
Presidência	61
Sala 17 ²	350



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

¹Não foram computadas as pessoas que possuem autorização de acesso pelas garagens, bem como as credenciadas pela Secretaria de Cerimonial e Eventos.

²A Sala 17 fica adjunta ao plenário e recebe visitantes para reuniões.

Assim, tendo em vista a atuação nacional do órgão e buscando dar maior efetividade a sua missão, o CNJ entende relevante estar localizado em uma região mais central para o público de maneira geral.

2.3 Objetivo a ser alcançado

Promover a adequação e a modernização da infraestrutura e das instalações físicas do Conselho Nacional de Justiça, para assegurar o pleno desenvolvimento de suas atividades, cumprindo assim o objetivo estratégico de “Garantir a infraestrutura apropriada ao funcionamento do CNJ”.

2.4 Cronograma de atividades

A contratada, após a assinatura do contrato, terá o prazo de até 90 (noventa) dias para realizar as benfeitorias necessárias à ocupação do prédio pelo CNJ, conforme projetos e leiautes anexos ao Contrato.

Deverá ser observado cronograma de execução das etapas da locação – Anexo II, abrangendo a assinatura do contrato, execução de obras de benfeitoria, mudança das unidades orgânicas e demais pontos que venham a ser indicados, observado o prazo de até 90 dias para que o Locador entregue o imóvel adaptado às exigências funcionais do CNJ.

2.5 Benefícios Resultantes

Melhoria das instalações físicas, segurança e logística institucional do CNJ. Dentre os benefícios indiretos está a melhoria da produtividade da força de trabalho e aprimoramento dos serviços prestados ao Poder Judiciário e à sociedade.

2.6 Alinhamento Estratégico

O Plano Estratégico do Conselho Nacional de Justiça para o período de 2015-2020, instituído pela Portaria nº 167, de 15/12/2015, estabelece em seu artigo 2º, inciso I, que a missão do órgão é desenvolver políticas judiciárias que



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social. Consta, ainda, no Plano Estratégico o Objetivo Estratégico 8 - Garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ.

Nesse sentido, verifica-se que a presente contratação é dirigida tanto à missão do órgão quanto ao citado objetivo estratégico.

2.7 Estudos Acerca do Impacto Ambiental

O CNJ possui Plano de Logística Sustentável, aprovado em 23 de maio de 2017. Nesse sentido, entendemos que a contratação em tela tem relação direta com os seguintes indicadores:

Indicador 17 - Índice de racionalização de gastos com veículos (R\$);

Indicador 20 - Índice de racionalização de consumo com combustíveis (litros);

Indicador 23 - Índice de racionalização de gastos com energia elétrica (R\$);

Indicador 24 - Índice de racionalização de gastos com água e esgoto (R\$);

Indicador 25 - Índice de racionalização de gastos com reformas (R\$);

Acerca dos indicadores 17 e 20, a localização do prédio, em região mais central da cidade, pode diminuir os deslocamentos, ocasionando uma maior economia em gastos com manutenção e combustível dos veículos.

No que concerne aos demais indicadores, entendemos que localizar-se em um prédio com estruturas hidráulicas e elétricas mais modernas trará benefícios, com possibilidades de redução de gastos com os itens em questão, guardadas as devidas proporções, uma vez que ocorrerá o aumento da área a ser ocupada. Corroborando isso, a proposta apresentada para a locação traz a informação de que o edifício conta com sistema de automação instalado que é responsável pela supervisão e controle predial através de software, além de sistemas construtivos racionalizados, buscando o mínimo de desperdício, utilizando materiais duráveis, permitindo redução de custos com manutenção. Cabe ressaltar, ainda, que o edifício possui placas fotovoltaicas com capacidade mensal para geração de energia de aproximadamente 12.000kw/h.

Ademais, alguns serviços e políticas de sustentabilidade continuarão a ser implementados, a exemplo da coleta de lixo indiferenciado, separação do lixo



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

(orgânico e reciclável), substituição dos garrafões de água mineral por filtros de água.

2.8 Natureza do Serviço

Entende-se que o objeto é de natureza continuada, visto que sua interrupção compromete a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional. A locação será pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com cláusula resolutória, podendo ser renovada conforme interesse entre as partes ou por interesse exclusivo da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

2.9 Tipo de contratação

A contratação de locação de imóvel objeto deste Projeto Básico se dará por dispensa de licitação, considerando que foram preenchidas as condições essenciais.

O tipo de contratação está relacionado às necessidades e aos requisitos da instalação constantes do anexo ao Chamamento Público nº 2, que definiu características relativas à área útil mínima, à possibilidade de instalação do Plenário, ao acesso e localização do imóvel, aos acabamentos, às instalações elétricas, de rede, eletrônicas e de refrigeração, bem como outros aspectos técnicos do imóvel.

Ademais, a necessidade de localização constou também do chamamento e está justificada no item 2.2 deste Projeto Básico e nos Estudos Técnicos Preliminares (0716417).

E conforme consta do Processo SEI 05134/2019 - Ata de Reunião n. 0691089, o valor do imóvel Ed. Premium ficou negociado em R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) mensais, que é compatível com o valor constante de laudo de avaliação elaborado pela Caixa Econômica (0694884). Além disso, o valor do m² está abaixo de outras contratações semelhantes da Administração Pública:

Órgão	Contrato	Valor do Aluguel (R\$)	Área Total	Valor do m ² (R\$)
-------	----------	------------------------	------------	-------------------------------



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

CADE	06/2012 2º TA*	550.000,00	12517,40	43,94
CNMP	40/2011 3º TA	574.080,00	11748,00	48,87
IBRAM	001/2019	244.284,00	7546,00	32,37
CNJ/BI D	02/2016 3º TA	507.523,62	9596,11	52,89
ANTT	01/2010 4º TA	1.965.540,00	40072,00	49,05
FUNAI	147/2012 4º TA	808.964,49	19261,07	42,00

***TA – Termo Aditivo**

Da tabela acima, a proposta da empresa Stylos Engenharia, verifica-se que o valor do m² do Ed. Premium é R\$ 30,79.

Imóvel	Valor do Aluguel	Área Total	Valor do M²
Ed. Premium	R\$ 930.000,00	30207,38	R\$ 30,79

Por fim, cabe ressaltar que o imóvel da empresa Stylos Engenharia (Ed. Premium) foi o único que atendeu integralmente os requisitos do Chamamento Público nº 02, inclusive quanto à localização prioritária indicada no item 1.1 do chamamento. Em relação à proposta da empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria (0686411), houve o atendimento apenas parcial (a altura do pé-direito não atendeu ao Edital de Chamamento nº 2, conforme Despacho SAD 0688140). Além disso, o valor do m² resultou em R\$ 38,67, portanto, 25% mais caro que o m² do Edifício Premium.

Assim, considerando que apenas um imóvel atendeu plenamente os requisitos do Chamamento Público nº 2, satisfazendo as necessidades de instalação e localização cujo valor de aluguel é compatível com o praticado no mercado, esta Secretaria entende que a contratação pode se dar por dispensa de licitação, com fulcro no inciso X, do artigo 24, do Capítulo II, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, que prevê a possibilidade de: *“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, 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 fundamentação jurídica deverá ser validada pela Assessoria Jurídica, haja vista ser a unidade competente para manifestação quanto aos aspectos legais da contratação.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

2.10 Estudos Preliminares

Os estudos preliminares constam do documento SEI 0716417 - Processo n. 05134/2019.

2.11 Relação entre Demanda e Quantidade a Ser Contratada

A partir da provocação da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ a Seção de Arquitetura elaborou memória de cálculo em relação às áreas necessárias para atender as novas demandas por espaço do CNJ, considerando ainda a possibilidade de reunir o CNJ com um todo num mesmo endereço, conforme consta do documento SEI 0681384. Ainda se tomou como parâmetro o programa de necessidades estabelecido pela Resolução 114/2010 – Tabela 1.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 Especificações Técnicas

Conforme Anexo I – Requisitos básicos quanto à infraestrutura.

3.2 Critérios para Aplicação de Multas ou Sanções

3.2.1 O proponente ficará sujeito à aplicação de penalidades, garantida a prévia e ampla defesa, por inexecução total ou parcial do contrato:

- a) Advertência;
- b) multa de 0,1% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” do item 6;
- c) multa de 0,5% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” do item 6, a partir do momento em que o histórico anual de vigência do contrato contiver o registro de dez penalidades – de qualquer espécie - aplicadas;
- d) multa de 3% sobre o valor mensal do contrato para a conduta que tenha sido causa - inclusive, em decorrência da conversão prevista no item 3.2.2 - da aplicação da penalidade de multa e/ou de advertência e, a partir daí, não tenha



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

sido suprimida, com adimplemento da obrigação, após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias.

- e) multa de 10% sobre o valor anual do contrato, caso a rescisão derive de ato ou fato imputável ao LOCADOR;
- f) suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o CNJ, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

3.2.2 As 5 (cinco) primeiras penalidades pecuniárias aplicadas à LOCADORA, dentro de um mesmo ano de vigência do contrato, serão convertidas em advertências.

3.2.3 As multas previstas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 3.2.1 serão aplicadas por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 30 dias (de atraso). A multa prevista na alínea “e” poderá ser aplicada por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 10 dias.

3.2.4 O valor da multa, aplicada após o regular processo administrativo, será descontado de pagamentos eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO à LOCADORA ou cobrado judicialmente.

3.2.5 As sanções de advertência, suspensão temporária e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a penalidade de multa. As obrigações que não tenham sido especificamente referidas nas alíneas do item 3.2.1, quando descumpridas, serão apenadas com advertência. Quaisquer obrigações não cumpridas em tempo e modo poderão ser causa da aplicação da multa prevista na alínea “d” do item 3.2.1, na forma ali definida.

3.2.6 Para fins de aplicação da segunda e de outras penalidades de multa eventualmente referidas a um mesmo fato gerador, deverá haver um intervalo mínimo de quinze dias entre as notificações que sejam produzidas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR.

3.2.7 As multas poderão ser relevadas, em decisões fundamentadas pelo LOCATÁRIO, nas hipóteses em que os respectivos fatos geradores sejam decorrentes de caso fortuito e/ou de força maior, descritos detalhadamente pela LOCADORA em manifestações que deverão ser apresentadas ao LOCATÁRIO por escrito e acompanhadas de elementos suficientes à prova dos fatos alegados.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

4. VISTORIA TÉCNICA

Após firmado o contrato de locação, deverá ser realizado o Termo de Vistoria para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.

Como se trata de locação total do prédio, não haverá despesas de condomínio, cabendo ao CNJ arcar com as despesas ordinárias de manutenção do prédio, conforme item 7, alínea “f”.

O CNJ, ao final do contrato, deverá devolver o imóvel no estado em que recebeu, salvo os desgastes naturais que ocorrerem em razão transcurso do tempo, devendo ser assinado termo de vistoria no momento da devolução das chaves.

5. MÉTRICAS UTILIZADAS

A unidade utilizada para definição do valor mensal do contrato de locação será: reais (moeda corrente) por metro quadrado (tamanho) de área total.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- a) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública;
- b) indicar preposto, a ser aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-lo durante a execução do contrato, necessariamente qualificado com capacidade gerencial e habilidade para implementar soluções dentro de prazos pré-determinados;
- c) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- d) anotar na matrícula do imóvel a existência do contrato de locação e os respectivos termos, conforme art. 167, I, “3”, da Lei nº 6.015, de 1973, bem como apresentar cópias da prenotação e da anotação ao LOCATÁRIO;
- e) não retomar, nem tentar retomar o imóvel locado, salvo ao término da locação;
- f) informar ao LOCATÁRIO, com até trinta dias de antecedência relativamente ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência, a eventual intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel e/ou de outros direitos relativos ao imóvel;
- g) garantir, ao LOCATÁRIO, durante a vigência da locação, uso do imóvel sem turbações de qualquer espécie;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

- h) fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel locado quando da entrega da posse ao LOCATÁRIO, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, bem como responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação, mesmo que supervenientemente identificados;
- i) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias entregues ao locatário juntamente com o imóvel locado, relatando quantidades, estado em que se encontram, preços estimados e a existência ou inexistência de garantias em vigor;
- j) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias que sejam incorporadas, às suas expensas, ao imóvel locado, após entrega da posse ao LOCATÁRIO;
- k) fornecer cópias das notas fiscais, dos manuais e dos termos de garantia, de quaisquer bens que ainda estejam vinculados a garantias fornecidas pelos respectivos fabricantes e/ou distribuidores e que devam receber manutenção em rede credenciada;
- l) fornecer cópias dos projetos, licenças e autorizações referidos ao imóvel locado;
- m) responder pelas despesas extraordinárias de manutenção do imóvel, previstas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;
- n) responder pela depreciação – encargo periódico que determinados bens sofrem, por uso, obsolescência ou desgaste natural - de todas as benfeitorias que tenha incorporado ao imóvel, desde que o LOCATÁRIO mantenha tais benfeitorias em pleno estado de funcionamento, com manutenções periódicas, nos prazos e formas previstos nos respectivos manuais;
- o) retirar, a pedido do LOCATÁRIO, os bens úteis e/ou voluptuários incorporados ao imóvel, quando, de acordo com as normas técnicas em vigor, atinjam o término da vida útil e/ou sejam classificados, pelo LOCATÁRIO, como obsoletos e/ou antieconômicos;
- p) responder, quando comprovados problemas estruturais, por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas (hidráulicos, elétricos, sanitários etc.), salvo se decorrentes de caso fortuito, força maior e/ou mau uso das instalações por parte do LOCATÁRIO;
- q) responder por danos que sejam causados a quaisquer equipamentos do LOCATÁRIO, em especial aos eletroeletrônicos, nas hipóteses em que tais danos tenham origem nos materiais empregados e ou nas técnicas utilizadas para instalação das redes elétrica e lógica;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

- r) providenciar o saneamento de quaisquer vícios, defeitos e/ou avarias relacionados aos bens incorporados ao imóvel locado, em atendimento ao previsto nesta Cláusula, tais como divisórias, pisos elevados, rede, pontos elétricos, e lógicos, sistemas e componentes hidráulicos, entre outros, desde que referidos defeitos e/ou avarias não tenham sido causados por uso irregular do LOCATÁRIO;
- s) providenciar, o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel locado e/ou a benfeitorias necessárias;
- t) realizar as adaptações hidráulicas e sanitárias, instalação de rede lógica e sua infraestrutura, rede elétrica (comum e estabilizada) e luminotécnica; elaboração de projetos executivos que forem necessários; instalação de painéis divisórios duplos e divisórias simples (subsolos), portas e demais componentes; instalação de persianas do tipo rolô; instalação de sistema de ar condicionado complementar (tipo Split system inverter) onde o sistema existente não contempla; adaptações técnicas especiais para a sala de sessões plenárias, auditório, berçário, copas e banheiros, incluindo a substituição de revestimentos; reforço estrutural para salas de arquivo e biblioteca (se necessário); adaptações necessárias para a promoção de acessibilidade na edificação conforme ABNT NBR 9050-2015; projeto legal, instalação e aprovação de instalações para prevenção e combate a incêndio, de acordo com as normas vigentes e junto ao CBMDF, instalação de mastros para pavilhões nacional e Mercosul, instalação de bicicletário, instalação ou remanejamento das câmeras de segurança, dentre outras obrigações constantes no Anexo I deste Projeto Básico, necessárias à ocupação do imóvel, conforme projetos e plantas aprovados pelo LOCATÁRIO e LOCADOR;
- u) custear, por até 120 dias, após a entrega do imóvel, serviços de manutenção, que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (CNJ)

- a) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este contrato e/ou ao Projeto Básico;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

- b) efetuar os pagamentos ao LOCADOR, nas condições estabelecidas no contrato;
- c) não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto nº 3.725, de 2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa do LOCADOR, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto N. 3.725/2001;
- d) comunicar imediatamente, por escrito, ao LOCADOR qualquer avaria na estrutura do imóvel locado e/ou nos bens necessários, úteis e/ou voluptuários nele incorporados;
- e) conservar o imóvel locado e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e modificações decorrentes de autorização expressa e/ou tácita do LOCADOR;
- f) conservar, ao longo de toda a vigência da locação, em estado de pleno funcionamento, com manutenções preventivas e corretivas periódicas - a serem prestadas nos termos dos manuais produzidos pelos respectivos fabricantes - todas as benfeitorias incorporadas ao imóvel pelo LOCADOR dentre as quais, elevadores, aparelhos de ar-condicionado, sistemas de prevenção de incêndio, de CFTV e de irrigação dos jardins;
- g) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos, destinados ao LOCADOR, que eventualmente lhe sejam entregues;
- h) requerer, por sua conta e ônus, junto à Companhia Energética de Brasília – CEB e junto à Companhia de Abastecimento de Brasília (CAESB), o fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;
- i) aplicar as penalidades previstas na legislação e no contrato, caso, ao longo da locação, configurem-se os respectivos fatos geradores;
- j) arcar com as despesas de pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e da Taxa de limpeza urbana (TLP);
- k) contratar seguro para o imóvel locado e benfeitorias, cujos valores de cobertura serão definidos em conjunto com o LOCADOR;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

l) arcar, observado o disposto na letra “u” do item 6, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: serviços de vigilância, brigada contra incêndio, recepção, telefonia; consumo de água e esgoto, gás e energia elétrica; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança; manutenção e conservação de elevadores e equipamentos de ar-condicionado; serviços de jardinagem e de manutenção e remanejamento de divisórias e de pontos elétricos e lógicos; manutenção e remanejamento de persianas; manutenção dos sistemas de irrigação, de CFTV e de detecção e combate a incêndio.

m) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião da devolução das chaves e registrar em Termo de Vistoria para Devolução do Imóvel as providências adotadas para cumprimento deste contrato.

8. VIGÊNCIA

A vigência do contrato será de 60 meses, ressalvada a possibilidade de prorrogação, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato (e eventuais prorrogações), não poderá o locador reaver o imóvel alugado.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do prazo de vigência pactuado, deverá notificar a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento de multa, prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, proporcionalmente relacionada ao período de vigência do contrato, nos seguintes termos:

- a) 10% (dez por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer nos três primeiros anos de vigência;
- b) 3% (três por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quarto ano de vigência; e
- c) 1% (um por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quinto ano de vigência.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

A partir do terceiro ano de vigência do contrato, o LOCATÁRIO ficará isento de multa, caso a devolução do imóvel seja justificada para ocupar prédio público.

Caso o imóvel locado seja objeto de desapropriação pelo Poder Público, a continuidade da locação poderá ser impossibilitada, e o presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO, dispensado, nesta hipótese, do pagamento de qualquer multa.

9. DO REAJUSTAMENTO DO VALOR DO CONTRATO

A cláusula de reajuste constará do instrumento contratual e ficará limitado à variação anual do IPCA, contada a partir da assinatura do contrato, desde que mantida a compatibilidade com o preço de mercado.

10. PAGAMENTO DO OBJETO

O pagamento será efetuado mensalmente mediante crédito em conta corrente da LOCATÁRIA, por ordem bancária, até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês locado, quando mantidas as mesmas condições iniciais de habilitação, e cumpridos os seguintes requisitos:

- a) apresentação de nota fiscal/fatura, de acordo com a legislação vigente à época da emissão (nota fiscal eletrônica, se for o caso), acompanhada da prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da adjudicatária; da prova de regularidade relativa à Seguridade Social; do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, comprovando regularidade com o FGTS; e da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho; consulta prévia ao CADIN, e
- b) inexistência de fato impeditivo para o qual tenha concorrido a LOCATÁRIA.

A contratada somente fará jus ao recebimento de aluguéis após a assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias pelo CNJ.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

ANEXO I

REQUISITOS BÁSICOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CNJ

OBJETO:

Locação de imóvel que atenda às necessidades do CNJ, sendo livre, desembaraçado, concluído, com “Habite-se” contemplando a finalidade órgão público e localizado na capital federal (art. 92 § 1º c/c art. 18 § 1º CF).

O locador deverá custear as despesas de adequações do imóvel oferecido, tais como: instalação de rede lógica e elétrica (comum e estabilizada); projeto e instalação de painéis divisórios, incluindo isolamento acústico; persianas ou brises; sistema de condicionamento de ar; adaptações hidráulicas e sanitárias; adaptações de instalações de combate a incêndio e pânico, incluindo aprovação de projeto perante CBMDF; adaptações que promovam a acessibilidade, de acordo com as normas atualizadas; entre outras obrigações constantes neste documento, e conforme leiaute a ser fornecido pelo CNJ.

1. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 1.1. O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários, além de estar livre e desimpedido;
- 1.2. O imóvel deve possuir área útil¹ mínima de **14.886,34 m²**, admitindo-se uma variação a maior de 20% (vinte por cento) na metragem quadrada, para que os espaços do CNJ possam melhor se adaptar às especificidades arquitetônicas particulares de cada imóvel;
- 1.3. As metragens quadradas têm como parâmetro a equivalência com as ocupações nos edifícios atuais do CNJ e a demanda reprimida por áreas, conforme quadro a seguir:

¹ **Área útil:** é resultante da soma da área de expediente, das áreas molhadas (áreas de banheiros, copas e depósitos) e das áreas de acesso (hall de elevadores e recepção). Não abrange pilares, escadas, elevadores, *shafts* de instalações técnicas e garagem.

Áreas de expediente, ou “áreas de carpete”, são os espaços que possibilitam a instalação de escritórios e atividades complementares dentro de um padrão mínimo de segurança e salubridade para os usuários. No caso do CNJ, devem seguir o estabelecido pela Tabela I da Resolução 114/2010 ou no Programa de Necessidades aprovado.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Quadro de Áreas			
		Área Total (m ²)	Área ÚTIL aproximada (m ²)
a.	BLOCO A e B ²	8.181,00	6.455,00
b.	BLOCO D ³	9.596,51	5.212,00
c.	SAAN	380,00	380,00
d.	Demanda reprimida - Quadros I, II, III e IV da memória de cálculo (documento SEI 0681389)	-	2.839,34
	Soma (a+b+c+d): Área mínima necessária	-	14.886,34

1.4. As metragens quadradas visam a contemplar as demandas atualmente existentes do CNJ mais as demandas reprimidas;

1.5. O imóvel deve possibilitar a adaptação para instalação da sala de sessões plenárias (Plenário) com vãos livres (espaço central da sala livre de elementos estruturais ou outros obstáculos) mínimos necessários de 9 metros de largura por 20 metros de comprimento e pé direito mínimo de 2,5 metros, com possibilidade de contemplar pelo menos as seguintes adequações:

- 1.5.1. Elevação gradual do piso dos assentos destinados ao público;
- 1.5.2. Isolamento acústico do Plenário e áreas adjacentes (divisórias e forros);

² Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.

³ Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

- 1.5.3. Infraestrutura embutida e diferenciada para passagem de cabeamento instalações diversas (áudio, vídeo, rede, elétrica e outros), tanto sobre piso como sobre o forro existentes;
- 1.5.4. Disponibilização de um quadro parcial próprio de energia para a cabine de controle de áudio e vídeo.
- 1.6. O imóvel deve estar concluído e com “Habite-se”, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade (norma técnica da ABNT NBR 9.050);
- 1.7. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, lógica, de água canalizada, de esgoto e coleta de lixo;
- 1.8. A área ofertada para locação deve ser apresentada em vãos livres, com pé-direito mínimo de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal, de ao menos 2,50 m;
- 1.9. O imóvel deve disponibilizar estacionamento para não menos de uma vaga para cada 45 m² de área útil, sendo as vagas privativas localizadas em subsolo ou contíguas ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Distrito Federal, devendo ser pelo menos metade cobertas, em consonância com o Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 do GDF;
- 1.10. O imóvel deverá possuir elevadores dimensionados de acordo com as normas técnicas da ABNT: NBR 207/1999 (Elevadores elétricos de passageiros – requisitos de segurança para construção e instalação), e NBR 5.665/1983 (Cálculo de tráfego nos elevadores);
- 1.11. O imóvel deverá possuir pavimentos que permitam a compartimentação de acordo com o leiaute a ser fornecido pelo CNJ;
- 1.12. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, sala de automação para monitoramento de sistemas de detecção de incêndio, de elevadores, de luzes externas e internas, de CFTV, de controle de acesso e de ar-condicionado.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

2. DO ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas;
- 2.2. O imóvel deverá estar situado em localidade que possibilite a conexão com a rede de fibra óptica que atende aos órgãos do governo federal - INFOVIA Brasília provida pelo SERPRO;
- 2.3. O imóvel deverá estar na área central de Brasília-DF, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal ou aos Tribunais Superiores, preferencialmente na Esplanada dos Ministérios, no Setor de Administração Federal Sul, no Setor de Autarquias Sul ou no Setor de Autarquias Norte;
- 2.4. Nas proximidades do imóvel, deve existir, preferencialmente, oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante ou lanchonete, e bancários;
- 2.5. O lote do imóvel não deve possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados ou hotéis, observando as regras de zoneamento urbano estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF;
- 2.6. O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços de apoio, saídas de emergência, com observância aos requisitos normativos de acessibilidade, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso;
- 2.7. Os pavimentos de garagem coberta deverão possuir portão de acesso e pé-direito mínimo para entrada e circulação de veículos tipo van;
- 2.8. O imóvel deverá possuir infraestrutura necessária para instalação de Pórticos de Metais e Equipamentos de Raio X, que serão fornecidos, instalados e operados pelo CNJ, em todas as entradas/portarias da edificação.

3. DOS ACABAMENTOS

- 3.1. O piso das áreas úteis de expediente deve ser, preferencialmente, do tipo elevado, em perfeitas condições de utilização, sem irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia;
- 3.2. As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade;
- 3.3. Os forros devem ser modulados e removíveis, em forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

3.4. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros; e

3.5. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, preferencialmente com elementos de alto desempenho que podem reduzir carga térmica e custos com energia elétrica.

4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DE REDE, ELETRÔNICAS E DE REFRIGERAÇÃO

4.1. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas, em especial, da ABNT NBR 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão), NBR 5.413 (Iluminância de Interiores); NBR 6.880 (Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados) e NBR 7.288 (Cabos de potência com isolamento sólido extrudado de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV);

4.2. O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e comutadores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do CNJ; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;

4.3. O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil;

4.4. As áreas de expediente deverão possuir iluminação que possa garantir o grau de iluminamento mínimo determinado pela Norma Regulamentadora NR-17 do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e, em especial à Norma ABNT NBR 5413 (Iluminância de Interiores), no que diz respeito aos parâmetros de iluminação geral para área de trabalho.

4.5. INSTALAÇÕES DE T.I.C.

O imóvel deverá contar com a seguinte infraestrutura:

4.5.1. Rede



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

- 4.5.1.1. A rede deverá ser projetada e certificada para trafegar Dados/Voz/Video com velocidade Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet.
- 4.5.1.2. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado deverão estar em conformidade com as normas da ABNT.
- 4.5.1.3. Todas as tomadas, patch panels, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser, no mínimo, de categoria 5e.
- 4.5.2. Cabeamento horizontal
 - 4.5.2.1. O cabeamento horizontal deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (UTP), de categoria, no mínimo, 5e entre os pontos de utilização e os *patch panels* (distribuidores). Os pontos de rede (tomadas fêmeas) deverão ser disponibilizados de acordo com leiaute definido pela arquitetura do CNJ (incluindo pontos para estações de trabalho, impressoras, rádios de rede sem fio, telefones IP, equipamentos de videoconferência, etc) com margem de 15% além do que for previsto no leiaute.
- 4.5.3. Cabeamento vertical (Backbone)
 - 4.5.3.1. O backbone óptico deverá ser constituído de cabo com no mínimo dois pares de fibras do tipo multimodo por pavimento, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala segura e os switches da camada de acesso localizados em cada sala técnica dos pavimentos do edifício. As fibras deverão ser entregues conectorizadas (por meio de DIO) e certificadas para trabalhar com velocidades de até 10Gbps.
 - 4.5.3.2. As instalações deverão ser devidamente certificadas.
 - 4.5.3.3. Os racks com os respectivos DIOs serão disponibilizados pelo proprietário com todos os *patch cords* necessários.
- 4.5.4. Salas técnicas e sala segura
 - 4.5.4.1. As salas seguras e técnicas deverão possuir tomadas de rede estabilizada de forma centralizada ou com no-breaks que garantam o



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

funcionamento contínuo dos equipamentos de rede no caso de picos ou quedas de energia por curto período. A voltagem para essa rede deverá ser de 110V. Também deverão fazer parte da rede estabilizada as tomadas para as ilhas de impressoras indicadas no leiaute.

4.5.5. Enlace de acesso

4.5.5.1. Caso o edifício não possua ponto de presença da rede INFOVIA do SERPRO, a CONTRATADA deverá realizar todos os investimentos para que o SERPRO faça a instalação e permita que o prédio tenha interconexão de rede de pelo menos 1Gbps com a sala cofre do CNJ na 514 norte.

5. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

5.1. O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros coletivos e privativos em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e dos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade e em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso; e

5.2. Deverão ser previstas as adaptações necessárias para a criação ou adequação de refeitório, banheiros privativos individuais e banheiros coletivos, de acordo com as necessidades indicadas em leiaute a ser fornecido pelo CNJ.

6. DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

6.1. O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio, seguindo as normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

6.2. O sistema de detecção e combate a incêndio deve contar, no mínimo, com os seguintes componentes: central de incêndio convencional; detectores de fumaça; acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebre o vidro”; aviso sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de sprinklers (se exigida); rede de hidrantes e portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio;



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

6.3. Com a alteração da compartimentação interna da edificação, a locadora deverá providenciar nova aprovação de projeto de combate a incêndio e pânico perante o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, além de promover as adequações apontadas no projeto aprovado.



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

Anexo II

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES

(prazos sugeridos, podendo ser antecipados)

Atividade	Prazo
Aprovação do Projeto Básico pela autoridade competente	D
Ato de dispensa de licitação pela SAD	D + 5 dias
Ratificação da dispensa pelo DG	D + 7 dias
Elaboração da minuta de Contrato	D + 12 dias
Aprovação da minuta de Contrato pela Assessoria Jurídica	D + 17 dias
Assinatura do Contrato	D + 20 dias
Entrega à locatária dos leiautes aprovados e das necessidades de adaptação	D + 40 dias
Prazo para entrega das adaptações	Até 90 dias a contar da entrega dos leiautes
Prazo para iniciar a mudança das unidades	A partir da entrega das adaptações



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

Senhor Secretário de Administração,

1. Trata-se de procedimento administrativo deflagrado pela Administração do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, que visa o provimento de solução para melhoria da estrutura física deste Conselho, conforme informações contidas nos Processos 05134/2019, 01950/2018 e demais processos relacionados.

I - Relatório [\[1\]](#)

2. Em 25/04/2019, o Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ [\[2\]](#) encaminhou à Diretoria-Geral o Ofício nº 092/SEP/2019 (Doc. SEI 0656221), por meio do qual informa sobre a insuficiência da estrutura física atual do CNJ para cumprimento das atividades do órgão, conforme a seguir transcrito:

“Com o início da gestão atual, foram implementadas mudanças estruturais no âmbito deste Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com destaque para a criação da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica (SEP) e a implementação de projetos destinados a cumprir, de forma mais abrangente, a missão deste Conselho pelas unidades que compõem sua estrutura.

A SEP tem por finalidade prestar apoio e assessoramento técnico à Presidência e às Comissões Permanentes do CNJ nas atividades relacionadas aos programas e projetos institucionais, às pesquisas judiciais, à gestão estratégica, à capacitação de servidores do Poder Judiciário, bem como expedir atos normativos referentes aos assuntos de sua competência.

O CNJ é órgão central de planejamento e gestão do Poder Judiciário, ao qual foi entregue a desafiadora missão de tornar efetiva a prestação jurisdicional em âmbito nacional. Nesse contexto, a par das diversas atividades que já vinham sendo construídas a cada ano por este Conselho, a gestão atual está intensificando a atuação do CNJ, voltada não só ao aperfeiçoamento da gestão e do funcionamento do Poder Judiciário, mas também à assunção de papel relevante no tratamento dos grandes problemas nacionais.

Para tanto, cumpre ao CNJ mobilizar os tribunais, magistrados, servidores e demais parceiros públicos e privados para o alcance de resultados, o que demanda, por outro lado, um suporte administrativo adequado para a realização das inúmeras tarefas, como a disponibilização de servidores/colaboradores e de estrutura física adequada.

Quanto à estrutura física, reportamos a essa Diretoria a dificuldade de abrigar a equipe da SEP em ambientes adequados, bem como na conciliação das agendas das poucas salas de reunião existentes no prédio da atual sede do Conselho, o que tem prejudicado o desenvolvimento regular das atividades. Para realização das reuniões ou encontros que envolvam maior número de participantes, o CNJ acaba tendo que contar com a estrutura física de outros órgãos, o que demanda um maior custo logístico e de organização, além do risco de não conseguir o espaço para a data desejada, em razão da prioridade dada às demandas do órgão que cede o seu espaço.

A sala de sessões do CNJ, local onde o Plenário do órgão se reúne ordinária e extraordinariamente, também possui estrutura física com capacidade limitada para atender adequadamente ao público externo e interno.

Além das sessões plenárias, os Gabinetes dos Conselheiros demandam espaços para a realização de oitivas e audiências para a instrução dos processos distribuídos e que estejam inseridos na competência do CNJ. **Concomitantemente, há demanda de espaço para reuniões das Comissões Permanentes, dos Comitês, dos**

Grupos de Trabalho e de outras unidades deste Conselho. A relação atual de comitês e grupos de trabalho existentes no CNJ consta do Anexo I.

Ainda, **novas demandas estão sendo apresentadas para que a Administração viabilize, entre outras dependências, a Sala de Situação para apoiar as atividades do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade e Grande Impacto e Repercussão.** A referida sala deve acomodar até 15 pessoas e equipamentos de monitoramento, incluindo televisores e computadores desktop.

Vale mencionar também **o incremento significativo do quantitativo de Juizes Auxiliares, de 14 para 22, e também o aumento de apoio administrativo nas áreas de secretariado e recepcionista, e também de estagiários, para conferir o adequado suporte às atividades das unidades.** Assim, este incremento do número de pessoas trabalhando no órgão repercute na demanda de espaço para acomodação de estações de trabalho, que vem sendo atendidas com mudanças de layout dentro das unidades, haja vista o contexto de limitação de espaço físico para uma adequada acomodação.

Ademais, há de se mencionar o projeto capitaneado pelo Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução de Medidas Socioeducativas para enfrentamento dos problemas de superlotação e superpopulação carcerária, tendo firmado acordo com o Ministério da Justiça e Segurança Pública e com o PNUD para a efetivação do cadastro biométrico de presos e egressos do sistema prisional e para a digitalização dos processos criminais.

Desse modo, **considerando o Objetivo Estratégico 8 - Garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ -, solicito que a Diretoria-Geral tome providências para alcançar soluções de melhoria da estrutura física deste Conselho, visando atender às necessidades atuais e às novas demandas em andamento.**

Por oportuno, **convém avaliar a conveniência de a sede do Conselho Nacional permanecer localizada tão distante do Supremo Tribunal Federal e dos demais Tribunais Superiores. A localização do CNJ próxima ao STF e a outros órgãos com previsão constitucional certamente contribuiria para o seu fortalecimento institucional, dando maior visibilidade ao órgão que, conforme mencionado, é órgão central de gestão e planejamento do Poder Judiciário.**” (grifei)

3. Diante do cenário relatado, o Secretário Especial, então, solicita que “a Diretoria-Geral tome providências para alcançar soluções de melhoria da estrutura física deste Conselho”, tendo em vista o Objetivo Estratégico 8 – Garantir Infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ.

4. Em 26/04/2019, o Diretor-Geral encaminha os autos à Secretaria de Administração [\[3\]](#) “para adoção das providências necessárias visando o alcance de melhoria da estrutura física deste Conselho” (Despacho DG 0656692).

5 . Em 29/04/2019, o Secretário de Administração, após declarar ciência quanto à demanda, remete os autos “à **Seção de Arquitetura, à Seção de Engenharia e Manutenção Predial, à Seção de Segurança Interna, à Secretaria de Comunicação Social, com vistas ao setor de Áudio e Vídeo, ao Departamento de Tecnologia da Informação e Comunicação e à Secretaria de Gestão de Pessoas, para que apresentem informações essenciais ao levantamento de demandas e necessidades com relação a novas áreas ou acomodações atualmente existentes, de modo que a SAD possa elaborar um diagnóstico da atual realidade e as carências a serem atendidas.**”

6 . As demandas foram apresentadas pelas unidades, conforme exposto a seguir:

6.1 Despacho SCS 0658090, de 30/04/2019 (infraestrutura necessária para o adequado funcionamento dos serviços de áudio de vídeo do CNJ);

6 . 2 Despacho SESIN 0658570, de 30/04/2019 (infraestrutura necessária referente à segurança institucional);

6.3 Manifestação DTI 0663649, de 06/05/2019 (infraestrutura necessária quanto à Tecnologia da Informação e Comunicação^[4]);

7. A Seção de Arquitetura, por sua vez, consolidou as demandas apresentadas no documento intitulado “Requisitos Básicos para Locação ou Cessão de Edifício para o CNJ”, explicitando que (Despacho SEART 0663948, de 09/05/2019):

“1. Tomou-se como referência o relatório de mesmo título (em 0049013, Processo SEI 07500/2015), o qual logrou êxito na locação do Bloco D da SEP 514 no ano de 2016;

2. O atual relatório reúne os requisitos básicos apresentados naquela ocasião, mas atualizado com os novos dados apresentados pelas unidades no presente Processo, até a atual data. Foram levados em consideração as informações que tratam da infraestrutura mínima necessária;

3. Para o cômputo do requisito de área útil mínima necessária, foram tomadas como referência as demandas reprimidas indicadas no Ofício nº 092/SEP/2019 (0656221), já que se trata do documento motivador deste Processo. Foi somado também o déficit de área útil no Bloco D, **baseando-se nos parâmetros estabelecidos pela Tabela 1 do Anexo 1 da Resolução nº 114/2010 do CNJ, conforme se verifica na memória de cálculo (0663921);**

4. Em análise do Ofício, não houve definição de quais unidades funcionais deverão ser remanejadas. Entretanto, infere-se pelo seu texto que há intenção da mudança do Edifício Sede (Bloco D) em sua integralidade, preservando-se assim a ocupação atual dos Blocos A e B e SAAN;

5. As tabelas apresentadas na memória de cálculo devem, necessariamente, ser submetidas à revisão da Secretaria de Gestão de Pessoas, em especial no que tange ao quantitativo de pessoas por unidades funcionais. Para tanto, sugere-se também a criação de uma comissão para a realização de estudos de viabilidade técnico-financeira de uma locação ou cessão;

6. Além do cálculo para o deslocamento do Bloco D para um imóvel a ser locado ou cedido, foi apresentado um cenário alternativo que contempla a mudança de toda a estrutura do Conselho (Cenário 2, fl. 3 do Relatório), opção que não acarretaria em nova fragmentação deste órgão em endereços distintos;

7. Cabe observar ainda que este Conselho já possui um Programa de Necessidades de Arquitetura aprovado (vide Processo SEI 05834/2016), documento de maior extensão e complexidade que o presente relatório de requisitos básicos. Tal documento, apesar de desatualizado, deveria subsidiar o projeto e construção de uma nova Sede. Ademais, esta Seção entende que os esforços para obtenção de um edifício próprio e definitivo devam ser levados em consideração pela alta Administração, já que se mostrou ser mais vantajoso para o CNJ.”

8. Em 09/05/2019, a Secretaria de Administração propõe à Diretoria-Geral a divulgação de Chamamento Público, para comunicar aos interessados a intenção de realizar “1.1 locação ou cessão de imóvel para uso institucional que atenda às necessidades do Conselho Nacional de Justiça, conforme descrito no Anexo I.”

9. Também em 09/05/2019, o Diretor-Geral (Despacho DG 0663502, Processo SEI 01950/2018) solicitou à SAD a realização de consulta à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, vinculada ao Ministério da Economia, sobre a disponibilidade de imóvel que atenda à necessidade do CNJ.

10. Em 10/05/2019, o Diretor-Geral, diante dos cenários apresentados pela Secretaria de Administração, delibera “pela continuidade dos trâmites necessários à melhoria da estrutura física deste Conselho, adotando-se o Cenário 1 (desocupação apenas no Bloco D), tendo em vista que o Bloco B é imóvel da União, não gerando ônus de locação para o CNJ. Assim, cabe à Administração prover solução que atenda à necessidade atual deste Conselho, considerando que não há cenário orçamentário favorável para a construção da Sede Própria, bem como não há terreno disponível para tanto.” Ato contínuo, submete a minuta do Chamamento Público nº 1/2019 (Doc. SEI 0664829) à análise e manifestação da Assessoria

11. Em 10/05/2019, mediante o Parecer AJU 0664843, a Assessoria Jurídica se manifesta no seguinte sentido:

“6. O chamamento público mostra-se como medida de boa prática de gestão na escolha de imóveis para instalação de órgãos públicos que ainda não possuam sede própria. Trata-se, portanto, de consulta ao mercado imobiliário para identificação das melhores ofertas aptas ao atendimento das finalidades precípua da administração, de acordo com os requisitos legais inerentes ao procedimento. Na legislação brasileira, o Decreto 7.689, de 2012, disciplina que “para a aquisição ou locação de imóvel *devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado*” (art. 3º, § 2º - grifei).

7. O procedimento ora adotado é o recomendado pela Advocacia-Geral da União (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU), assim como pelo próprio Tribunal de Contas da União em decisões recentes (Acórdãos 585/2019 e 718/2019 - Plenário). Aqui, cabe citar trecho de voto do Ministro Raimundo Carreiro, proferido no AC 718/2019, *in verbis*:

Louvo a atitude da Antaq em lançar um edital de chamamento público para a contratação em foco. De fato, a escolha de imóvel para locação envolve diversas variáveis e o chamamento público é um caminho que contribui para a ampla competição. Ao assim proceder, a Agência Reguladora teve condições de vislumbrar as oportunidades de negócio oferecidas pelo mercado e selecionar a melhor proposta para a Administração Pública.

(...)

A situação tratada nos presentes autos guarda certa semelhança com o TC 000.452/2018-1, da relatoria da Ministra Ana Arraes, que cuida da criação de empresa privada de logística para transporte aéreo de cargas pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT). Em ambos os casos o instituto da dispensa de licitação tem papel central, muito embora com fundamentos legais diversos: a Lei nº 13.303/2016 naqueles autos e a Lei nº 8.666/1993 no processo que se examina.

O referido TC 000.452/2018-1 foi julgado por este Colegiado na sessão de 20 de março corrente (Acórdão nº 585/2019-TCU-Plenário). Naquela assentada, apresentei declaração de voto onde ressaltei a importância do chamamento público como mecanismo que contribui para a ampla competição em situações nas quais se aplicam a dispensa de licitação, o que reitero nesta oportunidade.

8. Caso fique confirmada a inviabilidade de aquisição gratuita de imóvel pelo órgão, e diante do recebimento de propostas que atendam às especificações e aos requisitos postos no Anexo I do chamamento, definir-se-á o procedimento legal a ser adotado para solução a médio prazo da necessidade do CNJ (licitação ou dispensa). Uma vez recebidas as propostas, é importante que a Administração justifique as razões que levaram à sua aceitação ou recusa, em observância aos princípios da impessoalidade, publicidade e moralidade (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU).

9. Diante do exposto, não vislumbro óbices jurídicos no procedimento ora adotado, razão pela qual segue **chancelada** a minuta apresentada no arquivo SEI 0664829.

10. Observe-se, por fim, a necessidade de ampla publicidade ao presente chamamento público.” (grifos constam do original)

12. Em 10/05/2019, às 19:44, o Senhor Diretor-Geral autorizou a realização do Chamamento Público nº 01/2019 (Despacho DG 0664849), o qual foi publicado no Diário Oficial da União, em jornal de grande circulação (Correio Braziliense) e no Portal do CNJ, conforme demonstram os documentos SEI 0665177, 0665178 e 0665179.

13. Em 10/05/2019, às 22:51, a Secretaria de Gestão de Pessoas - SGP, mediante expediente direcionado à Diretoria-Geral (Despacho SGP 0664622), tendo em vista o contexto de levantamento de necessidades para alcance de melhoria para a estrutura física do CNJ, e com base no Despacho SEGED 0664250, ponderou que:

“7. Assim, a partir da Pesquisa de Qualidade de Vida no Trabalho, dos indicadores do órgão e dos dados processuais, verifica-se que o quantitativo de pessoal e a estrutura física projetada para o CNJ não têm sido suficiente para oferecer suporte organizacional ao desempenho das atividades, com a qualidade e excelência que se espera de um órgão como o CNJ. Não obstante, é preciso destacar que o desempenho das atividades

do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

8. Isso porque, o custo de deslocamento entre edifícios distintos não deve ser medido apenas pelo aumento do número de veículos, postos de trabalho de motoristas, ou custos essencialmente operacionais, mas também pelo *tempo* (remunerado) despendido pelas pessoas durante os deslocamentos, além do custo de oportunidade das atividades que a pessoa deixa de exercer naquele momento, gerando desperdício de recursos para a administração.

9. Ainda, é importante destacar os ganhos percebidos pelos colaboradores na execução de suas atividades e na integração entre unidades por meio da unificação deste Conselho em um mesmo endereço, nos últimos três anos; ainda que as instalações físicas, de fato, não estejam condizentes com todas as necessidades do órgão, já muito bem pontuadas neste processo.

10. Dessa forma, **sob a ótica da gestão de pessoas, destaco que, caso haja viabilidade de condições, seria desejável que todas as unidades deste Conselho estivessem próximas (sede ou endereço único), na sede atual ou em outra localização mais apropriada**, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas áreas técnicas; em edifício que atenda às necessidades de espaço, segurança e qualidade de vida dos servidores, de forma a unir economicidade, eficiência e o desempenho para alcançar os resultados almejados por servidores e Administração.” (grifei)

14. Em 20/05/2019, o Secretário de Administração exarou o Despacho SAD 0669867 registrando o recebimento de propostas ao Chamamento Público nº 01/2019, que foram juntadas aos autos sob os nºs SEI 0670477, 0670484, 0670491, 0670498, 0670503, 0670508 e 0670513.

15. Em 20/05/2019, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União exarou declarações de indisponibilidade de imóveis, em resultado às consultas realizada para verificar a disponibilidade com os seguintes parâmetros:

15.1. Declaração nº 0037/2019 – indisponibilidade de terreno com área de 20000 a 40000 para a construção da sede do CNJ (Doc. SEI 0669310, Processo 01950/2018);

15.2. Declaração nº 0038/2019 – indisponibilidade de imóvel com área construída de 9000 até 10800 e área útil mínima de 7000 m² (Doc. SEI 0669312, Processo 01950/2018);

15.3. Declaração nº 0039/2019 – indisponibilidade de imóvel com área construída de 15800 a 17600 e área útil mínima de 13.800 m² (Doc. SEI 0669314, Processo 01950/2018).

16. Em 21/05/2019, a Secretaria de Administração informa ao Diretor-Geral o “resultado infrutífero da consulta formulada junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, relativamente à disponibilidade de imóvel para o CNJ”, conforme Despacho SAD 0670554, do Processo 01950/2018.

17. Em 22/05/2019, o Senhor Diretor-Geral institui Comissão, por meio do Portaria DG 151, de 2019 (0671175), com o objetivo de avaliar as propostas recebidas em decorrência do Chamamento Público nº 1/2019 quanto ao “atendimento dos requisitos básicos para locação constantes do instrumento convocatório, podendo solicitar apoio técnico de unidades do CNJ para cumprir sua finalidade”.

18. O trabalho da Comissão foi registrado na Ata 21, de 30/05/2019, que indicou o não atendimento dos requisitos básicos pelas propostas 0670477, 0670484, 0670491, 0670498, 0670503 e 0670508, e com

relação à proposta 0670513 a Comissão não observou fatos impeditivos à sua aceitação, no entanto, indicou diligências para esclarecer o atendimento dos seguintes itens do Chamamento Público: 2.6, 2.7, 2.10, 3.7, 3.8, 4.2, 4.4, 4.5 e 7.2.

19. As diligências foram realizadas pela Secretaria de Administração, conforme registrado no Despacho SAD 0680675, de 6/6/2019, ocasião em que informou ao Diretor-Geral:

“1. o procedimento administrativo de prospecção do mercado revelou que o edifício está em localização privilegiada, no Setor de Administração Federal, próximo aos Tribunais Superiores e o Supremo Tribunal Federal (STF);

2. a proposta da Stylos Engenharia S/A, na análise da Comissão, atende com ressalvas o Chamamento; no entanto, **após as diligências realizadas, e com os devidos esclarecimentos fornecidos pelo preposto da empresa, entende-se ser aceitável tecnicamente**, porém, em seu aspecto financeiro, cabe ressaltar que para os três cenários avaliados na supracitada planilha (doc. 0680674), a alternativa menos onerosa resultaria no acréscimo significativo de gastos mensais, sendo de aproximadamente R\$ 300.362,06 ou anuais de R\$ 3.604.344,74 para o CNJ;

3. a ocupação de uma das duas torres do Edifício Premium pelo CNJ pode ser inadequada devido à incerteza quanto à eventual locação da torre contígua por inquilino ainda desconhecido, e como fazem parte do mesmo edifício, crê-se que o compartilhamento de sua área comum e do condomínio se tornariam inconvenientes caso fossem ocupados por pessoas físicas ou jurídicas de atividade incompatível com Conselho Nacional de Justiça; e

4. a locação de uma torre do Edifício Premium acarretaria em nova dispersão da estrutura física do CNJ em dois endereços distantes (SAFS e SEPN 514) e a necessidade de agrupamento de todas as unidades funcionais no mesmo endereço embasou o Processo de locação da atual sede (Bloco D), vizinho ao Bloco B da SEPN 514 (vide SEI Processo 07500/2015, Despacho SAU 0075814 e Parecer AJU 0076517). Assim, entende-se como estratégico que o CNJ esteja concentrado em mesmo local, já que se evitariam os custos diretos e indiretos decorrentes da sua fragmentação, sugestão também constante dos Despachos SEART 0663948, SEGED 0664250 e SGP 0664622.” (grifei)

20. Em 07/06/2019, diante das informações prestadas pela SAD e pela SGP, o Diretor-Geral, mediante o Despacho DG 0680893, decidiu pela realização de novo Chamamento, nos seguintes termos:

“8. Diante dessas justificativas, e **considerando que o Chamamento Público tem por objetivo realizar uma prospecção de mercado, a fim de que a Administração avalie a existência de imóvel(eis) que atenda(m) às suas necessidades e, além disso, avalie a viabilidade econômica e financeira**, e tendo em vista que o Chamamento nº 1/2019 apenas considerou a metragem de 7.000 m² com limite máximo de até 8.400 m² (20%), solicito que seja **publicado novo Chamamento Público, nos mesmos moldes do anterior, considerando a metragem quadrada necessária para abrigar o CNJ como um todo, com base no Programa de Necessidades do CNJ, a fim de que a Administração possa, diante de opções apresentadas pelo mercado, decidir pela melhor solução para abrigar a sede do Conselho Nacional de Justiça.**” (grifei)

21. A Secretaria de Administração, por sua vez, elaborou minuta do Chamamento Público nº 02/2019, contendo as mesmas condições do primeiro Chamamento, exceto quanto à área pretendida, a qual se baseou na Memória de Cálculo juntada sob o nº SEI 0681384, que indica demanda reprimida de 2.839,34 m² de área útil, resultando na área útil [5] total de 14.886,34 m², admitindo-se uma variação a maior de 20% (vinte por cento) na metragem quadrada, para que os espaços do CNJ possam melhor se adaptar às especificidades arquitetônicas particulares de cada imóvel. [6] A minuta foi submetida à análise e aprovação da Assessoria Jurídica, que mediante o Parecer AJU 0681430, de 07/06/2019, por não vislumbrar óbices jurídicos, cancelou o documento.

22. O Chamamento Público nº 02/2019 foi publicado no Diário Oficial da União, de 10/06/2019, Seção 3, nº 110 (Doc. SEI 0684851), no Correio Braziliense

(Doc. SEI 0682979) e no Portal do CNJ (<http://www.cnj.jus.br/transparencia/licitacoes-e-contratos/editais>).

23. A Secretaria de Administração comunicou, em 10/06/2019, às proponentes do 1º Chamamento quanto à decisão de se divulgar novo Chamamento, conforme Doc. SEI 0682197.

24. Quanto ao Chamamento Público nº 1/2019, foram apresentados recursos pela empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda (Docs. SEI 0680865 e 0680868), tendo o Diretor-Geral deliberado pelo não conhecimento desses, com fundamento no art. 56 da Lei nº 9.784, de 1999 (Despacho DG 0684851, de 14/06/2019).

25. Relativamente ao Chamamento Público nº 2/2019, foi apresentada impugnação pelo Sr. Max Brugalli, RG 8002351941 e CPF 429.411.300-63, (Doc. SEI 0684533), que não foi acolhida pelo Sr. Secretário de Administração (Despacho SAD 0685018, de 14/06/2019), pelas seguintes razões:

“A prospecção de mercado para identificar imóvel para locação institucional é procedimento não previsto na Lei de Licitações e Contratos, portanto, estando dentro do âmbito da discricionariedade administrativa. Todas as informações são públicas e estão disponíveis para os interessados, sendo observados os princípios e critérios estabelecidos na Lei 9.784/99, art. 2º. Ainda, as necessidades do CNJ são as previstas no documento denominado Requisitos Básicos para Locação ou Cessão, Anexo I do Chamamento Público nº 2/2019, tendo sido observados os dispositivos da Resolução nº 114/2010 quanto ao cálculo de área útil necessária à presente demanda. Por fim, a prospecção tem por objetivo localizar imóvel nas proximidades do Supremo Tribunal Federal ou Tribunais Superiores, tanto por questão de logística quanto de representatividade.” (grifei)

26. O Diretor-Geral constituiu Comissão, por meio da Portaria nº 176, publicada em 17/06/2019, para analisar as propostas apresentadas em decorrência do Chamamento Público nº 02/2019 e verificar o atendimento dos requisitos básicos constantes do instrumento convocatório, com apoio técnico das unidades do CNJ (Doc. SEI 0684986).

27. Em resposta à prospecção de mercado realizada, foram recebidas seis propostas, as quais receberam a análise da referida Comissão, com auxílio das áreas técnicas (Ata n. 27, de 18/06/2018, Doc. Sei 0686800). A Comissão indicou não ter observado óbice à aceitação da proposta da empresa Stylos Engenharia S.A e, quanto à proposta da empresa J.Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária, solicitou que a Administração realizasse diligência para esclarecimentos quanto ao atendimento de alguns itens do edital. O resultado da análise da Comissão e da diligência realizada pela SAD está resumido no quadro abaixo:

Quadro 1. Propostas apresentadas ao Chamamento Público nº 2/2019.

Proponente	Localização	Área útil informada (m²)	Valor mensal (R\$) Aluguel (A) e Condomínio (C)	Item não atendido dos Requisitos básicos (Anexo I do Chamamento nº 2/2019)
ACE – Administradora de Imóveis S/A	SBS Lotes 2	15.830,84	527.144,25 (A)	2.7, 4.1

(0686336)			253.029,24 (C)	
Antônio Venâncio da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. (0686398)	SCN, Quadra 6, Bloco A, Ed. Venâncio 3000, Torre B (13 andares)	15.504,91	930.294,60 (A) 346.394,04 (C)	2.3, 3.5
J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda. (0686411)	SEPS 702/902, Lote C, Centro Empresarial Brasília 50, Blocos A e B	15.326,52 [7]	1.300.000,00(A) 477.101,48 (C)	2.6 [8]
906 Norte Empreendimentos Imobiliários (0686429)	SGAN 906, Conjunto F, Asa Norte	17.096,63	700.000,00 (A)	2.4, 3.3
SPE Magny Cours Empreendimentos Imobiliários e Participações (0686434)	SEPN 514, Bloco D	5.212	507.523,62 (A)	2.2, 2.7, 3.3
Stylos Engenharia S/A (06864390)	SAF/Sul, Quadra 2, Lotes 05 e 06, Blocos E e F	15.592,34	1.200.000,00 (A) [9] 576.006,16 (C)	

28. A Secretaria de Administração, por meio do Despacho SAD 0688546, de 24/06/2019, registra a juntada de planilha comparativa das propostas apresentadas pelas empresas J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda. e Stylos Engenharia S/A, e conclui pela vantajosidade da proposta desta última.

29. Submetidos os autos à deliberação do Diretor-Geral, mediante Despacho DG 0689884, exarou-se a seguinte decisão:

“6. Diante disso, com base nas informações prestadas pelas Comissões e pela Secretaria de Administração, e tendo em vista os chamamentos, verifica-se que **as propostas da Stylos Engenharia (0670513 e 0686439) atendem os requisitos** elencados nos editais, inclusive quanto à localização na área prioritária

indicada no item 1.1 dos chamamentos e maior proximidade com o Supremo Tribunal Federal. Além disso, a SAD concluiu pela vantagem financeira, conforme comparação entre Planilha de Custos - Locação Premium (0688480) e Planilha de Custos - Locação Brasil 50 (0688410).

7. Diante das duas propostas aptas resultantes dos dois chamamentos (0670513 e 0686439), restaria, ainda, a necessidade de se cotejá-las com a capacidade orçamentária do CNJ, tendo em vista a redução dos limites a partir de 2020, nos termos da Emenda Constitucional nº 95, de 2016. Nesse sentido, para que seja plausível a opção pelo aluguel que atenda o Programa de Necessidades (Chamamento nº 2), é indicado que seja promovida negociação com a finalidade de redução significativa no valor da referida proposta.

8. Dessa forma, encaminhem-se os autos à Secretaria de Administração, para proceder à tentativa de negociação com a empresa Stylos Engenharia e, caso a negociação seja exitosa e se conforme com o orçamento do órgão, adotar as providências subsequentes com vistas à formalização de contrato de locação.”

30. Cumprida a diligência determinada pelo Diretor-Geral, a SAD realizou negociação com a empresa Stylos Engenharia S.A, a qual concordou em reduzir o valor da proposta de locação de R\$ 1.200.000,00 para R\$ 930.000,00 mensal, conforme documentos 0691089 e 0694852.

31. Quanto à disponibilidade orçamentária para atendimento da despesa, a Seção de Planejamento Orçamentário se manifestou por meio do Despacho SEPOR 0691542, e o Secretário de Administração, coordenador da Ação Orçamentária 2B65 - Apreciação e Julgamento de Processos Disciplinares e Administrativos, registrou nos autos “que será promovido ajustes na programação orçamentária de 2019, para atender a despesa com a nova locação de imóvel, bem como promoveremos adaptações devidas em todos os contratos que eventualmente careçam de acréscimo, de modo que os recursos necessários estejam disponíveis. Observo, ainda, que será consignado na proposta orçamentária de 2020 e exercícios financeiros subsequente as despesas correspondentes e eventuais outros custos decorrentes da locação pretendida.” (Despacho SAD 0691754, de 28/06/2019).

32. O resultado dos Chamamentos foi divulgado no Diário Oficial da União, Seção 3, n. 124, de 1º de julho de 2019 (Doc. SEI 0692666).

33. Inconformadas com o resultado, as empresas SPE Magny Cours Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (0691330 e 0696348) e J.Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda. (0692250) apresentaram recursos, que não foram acolhidos pela Administração, conforme motivação constante dos Despachos SAD 0694916 e 0694929 e dos Despachos DG 0695833 e 0699335 “**mantendo-se** o resultado dos Chamamentos Públicos nº 1/2019 e nº 2/2019 em que restou demonstrado que a proposta que melhor atende aos requisitos estabelecido pelo CNJ nos respectivos chamamentos foi a apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A”. As empresas foram comunicadas da decisão dos recursos por meio dos Ofícios DG 259 (0696228), 260 (0696306) e 265 (0699338).

34. Ainda, constam dos autos:

a) aprovação do Documento de Oficialização de Demanda – DOD e inclusão do objeto no cronograma de contratações de 2019, conforme Despacho DG 0701109;

b) consolidação dos estudos preliminares, tendo a última versão (Doc. SEI 0716417) sido aprovada pelo Diretor-Geral, conforme Despacho DG 0726174;

c) projeto básico (Doc. SEI 0726282), que após análise pela Seção de Elaboração de Editais (Despacho SEEDI 0726640) quanto ao atendimento da Instrução Normativa n. 44/2012, foi aprovado pelo Diretor-Geral, conforme Despacho DG 0727252.

35. Registra-se, ainda, que a instrução processual foi examinada pela Secretaria de Controle Externo de Aquisições Logísticas (Selog) do Tribunal de Contas da União (TCU), haja vista a concessão de acesso integral aos autos dos Processos 05134/2019, 01950/2018 e 05834/2016 (paulo.silveira@tcu.gov.br), em 31/07/2019, pelo prazo de 30 dias. Também foi concedido acesso (paulo.silveira@tcu.gov.br e airosac@tcu.gov.br) aos Processos 07500/2015, 07892/2019 e 04571/2016, em 06/08/2019, pelo prazo de 30 dias.

35.1 Após a concessão de vista aos autos, a Selog/TCU apresentou questionamentos para esclarecimentos de pontos atinentes ao processo, conforme e-mail 0715314, os quais foram respondidos em 09/08/2019 pela Secretaria de Administração, conforme demonstram os documentos 0716094 e 0716165, tendo a Selog/TCU acusado o recebimento em 12/08/2019. Após análise dos questionamentos, a Selog/TCU encaminhou sua manifestação nos seguintes termos:

"Realizada análise perfunctória, não exauriente, do processo de locação de imóvel conduzido pelo CNJ, **esta unidade técnica não identificou elementos suficientes a ensejarem, nesse momento, a autuação de processo específico de controle externo para aprofundamento da análise.** A título de contribuição, no entanto, pontua as seguintes questões remanescentes da avaliação, ressaltando que não se trata de posicionamento do TCU, uma vez que não foi objeto de deliberação de seus Ministros ou colegiados:

1) Foi identificado que houve acréscimo sucessivo de área útil mínima na definição do imóvel a ser locado. No Processo SEI 05134/2019 consta o documento 663946 - Minuta Relatório Requisitos Básicos Locação Imóvel. Tal documento propôs uma área útil mínima de 13.726,98 m² para a mudança do pessoal dos dois prédios do CNJ. No SEI 66470 o valor foi elevado para 13.835,39 m² e no SEI 681370 foi elevado mais uma vez para 14.886,34 m². Apesar dos aumentos sucessivos de área, o que pode ter restringido os imóveis aptos à locação, considera-se que essas definições decorrem do estabelecimento do plano de necessidades do órgão, inseridos na sua discricionariedade e não alcançados pela atuação do TCU sem que haja evidências contundentes de falta de razoabilidade no seu estabelecimento.

2) No que se refere aos critérios que levaram à não seleção do imóvel do Centro Empresarial Brasília 50 após o chamamento público, o CNJ informou que foram identificados ambientes de trabalho com pé-direito de 2,15m, ou seja, abaixo de 2,50m. Com isso, o imóvel não teria atendido plenamente aos requisitos indicados pelo órgão público no item 2.6 do Chamamento Público, conforme resposta ao item c.1 do questionamento do TCU. Apesar de o critério de desclassificação ser objetivo, não foi informado se houve contato com o proprietário/responsável pelo imóvel do Centro Empresarial Brasília 50 no sentido de verificar a possibilidade de realizar os ajustes necessários no pé-direito para adequá-lo aos requisitos do Chamamento Público e, ainda, a renegociação do valor inicialmente ofertado.

3) Quanto ao item b.1 do questionamento do TCU, o CNJ informou algumas possibilidades de aproveitamento do Bloco A da SEP 514 Norte após a sua desocupação. Dentre as cinco alternativas vislumbradas pelo órgão, apenas a primeira, utilização conjunta com outros órgãos, poderia não representar custos novos ao CNJ. Entretanto, no e-mail de resposta encaminhado, não há informação sobre como seria implementada ou se há órgãos interessados no compartilhamento do edifício. Portanto, como não há dados suficientes para análise, não é possível assegurar que não ocorrerão novos dispêndios decorrentes do compartilhamento. As demais opções irão ocasionar custos que não estão sendo contabilizados pelo CNJ na planilha que foi encaminhada à esta Corte de Contas. Além disso, trata-se de hipóteses ainda não levadas a efeito e que podem não se concretizar ou vir a demorar demasiadamente. A falta de clareza quanto à destinação do imóvel, portanto, implica custos a serem considerados na mudança, bem como demanda ações imediatas com vistas à definição da destinação do imóvel, de maneira a minimizar esses custos.

Informamos que, após avaliar os esclarecimentos encaminhados pelo CNJ, em resposta à solicitação de informações formulada no dia 2/8/2019, concernentes ao Processo Administrativo 5134/2019, o qual versa acerca de locação de imóvel para a nova sede do CNJ, consideramos que estes foram suficientes, por ora, para sanar os questionamentos iniciais, sem prejuízo de que eventuais ações futuras com relação ao objeto analisado possam ocorrer de ofício

ou por representação/denúncia de terceiros. Assim, agradecemos a colaboração e as informações apresentadas e nos colocamos à disposição para maiores esclarecimentos quanto aos itens pontuados. Qualquer dúvida ou informação pode ser encaminhada ao e-mail selog.acompanhamento@tcu.gov.br. Eventuais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (61) 3527- 7756, com a auditora federal de controle externo Sorhaya Sampaio de Araújo. Peço, por gentileza, a confirmação do recebimento deste e-mail." (grifei)

35.2. Os pontos remanescentes de análise apresentados pela Selog/TCU foram objeto do Despacho DG 0726174, conforme abaixo transcrito:

"4.2. Quanto à área necessária, foram discutidos inicialmente dois cenários: cenário 1 (área útil 6.891,98 - contemplando Bloco D e demanda reprimida calculada) e cenário 2 (área útil de 13.726,98 m² - contemplado Blocos A, B, D, SAAN e demanda reprimida calculada) - doc. SEI 0663946. Antes da aprovação do edital do chamamento, a Seção de Arquitetura juntou aos autos retificação à memória de cálculo com correções às áreas anteriormente indicadas, conforme Docs. SEI 0664750 e 0664751, cuja área útil mínima passou a ser 7.000,79 m² e 13.835,79 m², para os cenários 1 e 2, respectivamente, com pequena variação dos valores. Para ambos os cenários, não foram contempladas áreas para atividades complementares, tais como biblioteca, salas de treinamento, lanchonete, serviços médicos, e outras, para as quais seriam necessárias áreas adicionais, conforme item 1.2.2 da minuta dos requisitos básicos que subsidiaram a elaboração do edital (doc. Sei 0663946). Naquela oportunidade, a prospecção de mercado foi realizada considerando o Cenário 1;

4.3. Posteriormente, com o fito de ampliar a prospecção de mercado e tendo como objetivo a busca de imóvel que atendesse de forma mais adequada à necessidade deste Conselho, foi realizado novo chamamento público, que considerou a metragem do cenário 2 adicionada de outras áreas necessárias previstas no Programa de Necessidades do CNJ - auditório, espaço multiuso e biblioteca (não computadas anteriormente), conforme discriminado na memória de cálculo (0681384). Assim, a área útil mínima necessária calculada foi de 14.886,34 m², sendo essa a área considerada no edital de Chamamento Público nº 2/2019. Dessa forma, **verifica-se que a área contemplada no chamamento está de acordo com a necessidade do CNJ, amparada em cálculos das unidades técnicas competentes e em estudos anteriores à realização dos chamamentos, como o já mencionado Programa de Necessidades do órgão, aprovado em 2017.** Vale mencionar, também, que foram recebidas seis propostas para o cenário levado a efeito no Chamamento nº 2/2019, das quais cinco atendiam o requisito de área previsto no edital;

4.4. Todas as propostas foram analisadas pela Comissão instituída para esta finalidade, a partir dos requisitos estabelecidos no edital, cujas análises foram registradas nas Atas 0675907 e 0686800, tendo a Comissão:

- quanto ao Chamamento 1, concluído que a proposta da empresa Stylos Engenharia (0670513) não continha impedimentos à sua aceitação, no entanto, indicou a necessidade de diligências para esclarecer o atendimento dos seguintes itens do Chamamento: 2.6, 2.7, 2.10, 3.7, 3.8, 4.2, 4.4, 4.5 e 7.2. As diligências foram realizadas pela Secretaria de Administração e registradas nos documentos 0677867, 0679738 e 0680675;

- quanto ao Chamamento 2, a Comissão concluiu pela inexistência de impedimento para aceitação da proposta da empresa Stylos Engenharia e da empresa J.Fleury Assessoria e Contadoria, porém ressaltou a necessidade de realização de diligências quanto a esta última, para esclarecer o atendimento aos seguintes itens do Chamamento Público: 2.2, 2.3, 2.6, 2.10, 3.6, 3.7, 4.2, 4.4 e 4.5. **Em diligência realizada no imóvel objeto da proposta da empresa J.Fleury, o representante informou a possibilidade de adequá-lo para atendimento dos itens 2.3, 2.10, 3.6, 3.7, 4.2, 4.4 e 4.5, conforme consignado no Despacho SAD 0688140. Porém, verifica-se que a mesma possibilidade de adaptação do imóvel não foi informada em relação ao item 2.6 do edital, relativamente ao pé-direito acabado de no mínimo 2,50 m.**

4.5. Com base nos referidos documentos das comissões e nas diligências realizadas pela Secretaria de Administração, **considerou-se que a proposta da empresa Stylos Engenharia S.A, além de atender satisfatoriamente aos requisitos do edital, apresentou imóvel localizado em endereço próximo ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores e a outros órgãos de estatura constitucional.** Além disso, apenas para efeitos comparativos dos valores das propostas, verificou-se que o preço da proposta da empresa Stylos era economicamente

mais vantajoso do que o ofertado pela J.Fleury, conforme Despacho SAD 0688546.

(...)

7. O resultado dos chamamentos nº 1/2019 e nº 2/2019, na forma do Aviso SAD 0691938 (supracitado) foi publicado no Diário Oficial da União, Seção 3, nº 124, de 1º de julho de 2019, p. 117, e também encaminhado por e-mail às participantes (0692996).

8. Vale registrar que, no decorrer do procedimento, **foi concedido acesso, com visualização integral dos documentos, às empresas que assim requereram: J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda (acesso de 23/05/2019 até 27/06/2019 e de 28/06/2019 a 26/07/2019);** Magny Cours Empreendimentos (acesso de 14/05/2019 a 27/06/2019 e de 28/06/2019 a 26/07/2019); Papillon Hotel e Administração de Imóveis Ltda. (de 10/06/2019 a 27/06/2019); Estrutural Empreendimentos Ltda (de 05/06/2019 a 27/06/2019).

9. Foram apresentados recursos administrativos em face da decisão publicada (documentos 0691330, 0692250 e 0696348) os quais foram devidamente analisados e decididos pela Administração, conforme evidenciam os documentos SEI nºs 0694916, 0694929, 0695628, 0695833, 0698483 e 0699335. **Vale mencionar que não foi objeto dos referidos recursos eventual contrariedade quanto aos requisitos do edital declarados no processo como não atendidos pelas recorrentes, que tinham acesso integral aos autos. Ainda, os recursos interpostos não trouxeram alegações aptas a afastar o resultado que declarou a proposta da empresa Stylos Engenharia S.A como a que atendeu aos requisitos previstos no edital. Decididos os recursos e devidamente comunicadas pelos Ofícios 0696228, 0696306 e 0699338, as recorrentes não mais se insurgiram quanto ao resultado divulgado.**

(...)

a) Quanto à destinação dos Blocos A e B, **acolho** a proposta apresentada pela SAD de manutenção da posse dos referidos imóveis, tendo em vista a conveniência de manter a localização da sala-cofre no prédio da União, além da possibilidade de permitir, futuramente, a ampliação da estrutura do Departamento de Tecnologia da Informação e Comunicação, do Centro de Formação e Aperfeiçoamento de Servidores do Poder Judiciário e consequente implementação de outras salas de treinamento/multiuso, além de guarda de veículos oficiais e bens em processo de desfazimento. **Enquanto não houver a ocupação das áreas, deverão ser adotadas providências destinadas ao compartilhamento dos prédios com outros órgãos do Poder Judiciário. Vale mencionar, que o Supremo Tribunal Federal manifestou interesse em compartilhar o Bloco B, pois pretende desocupar imóvel atualmente alugado no SAAN para arquivamento de documentos, bem como acomodar parte da área administrativa de documentação;** (...) (grifei)

36. No despacho parcialmente transcrito acima, o Diretor-Geral também decidiu encaminhar os autos para conhecimento e manifestação da Secretaria de Auditoria, que exarou o Despacho SAU 0728038, não tendo indicado óbices ao prosseguimento da instrução visando à efetivação da locação, na forma conduzida pela Administração do CNJ, e informou ainda que:

"Cabe registrar que no Despacho do Sr. Diretor Geral sob análise, consta que haja a "contínua verificação da compatibilidade dos valores praticados nos contratos atualmente mantidos pelo CNJ com os preços de mercado, determinando desde já que haja tempestiva análise da vantajosidade dos valores dos contratos previamente às respectivas prorrogações, bem como que seja avaliada pelas unidades responsáveis a possibilidade de adoção de modelos contratuais mais eficientes para a Administração Serão objeto de verificação e acompanhamento as providências de redução de custos determinadas ainda na fase de instrução inicial do processo.

Ademais, também foi determinado, pela mencionada autoridade, que sejam desenvolvidos esforços, em conjunto com a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia, visando a aquisição, mediante permuta, do mesmo imóvel que será locado, como solução definitiva para a sede do Conselho Nacional de Justiça.

Por fim, informamos que iremos realizar o acompanhamento e avaliação das providências a serem adotadas em decorrência das determinações acima, no decorrer dos trabalhos de auditoria."

37. Por fim, considerando a juntada aos autos da proposta atualizada encaminhada pela empresa Stylos Engenharia S/A e da documentação solicitada por

meio do Ofício n. 392/SAD (0727691) - Docs. SEI 0728445, 0728446, 0728449 e 0728953, a Secretaria de Administração encaminhou os autos a esta Assessoria "para análise jurídica, notadamente quanto à possibilidade de contratação por dispensa de licitação, com fulcro no Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, com vistas à contratação pretendida."

38. É o relatório.

II - Considerações prévias

39. Cumpre registrar que a análise e manifestação desta Assessoria Jurídica se limitará aos aspectos estritamente jurídicos da contratação aventada, haja vista que não se insere na competência desta unidade imiscuir em aspectos relativos à discricionariedade administrativa e nas escolhas realizadas pelos administradores desta Casa no exercício de suas competências. O exame em curso não contempla crítica acerca dos juízos de valor que: a) identificaram e mensuraram a necessidade pública; b) definiram a melhor solução para atendimento àquela necessidade pública identificada e mensurada.

40. Ademais, não há no quadro desta Assessoria Jurídica profissionais com formação em contabilidade, economia, engenharia, arquitetura, dentre outros ramos do conhecimento, cabendo às áreas técnicas de atuação avaliar os aspectos que tocam a presente contratação, a fim de subsidiar as decisões dos Administradores desta Casa. Quanto à análise da economicidade[\[10\]](#), verifica-se que a competência se encontra no rol das atribuições da Secretaria de Auditoria deste Conselho[\[11\]](#).

41. Cumpre ressaltar que a Secretaria de Auditoria, unidade a qual compete analisar os aspectos relacionados à "economicidade, eficiência e eficácia" da gestão, bem como informar tempestivamente à Diretoria-Geral ou à Secretaria-Geral assuntos que imponham atuação imediata[\[12\]](#), se manifestou nos autos por meio do Despacho SAU 0728038, já citado no relatório, e não apresentou óbices ao prosseguimento da contratação pretendida, tendo informado que fará o acompanhamento e a avaliação do cumprimento das determinações expedidas pelo Diretor-Geral (referente à adequação dos contratos, busca da solução definitiva para a sede do órgão) no decorrer dos trabalhos de auditoria.

42. Ainda, a unidade técnica do TCU (Selog) também teve oportunidade de analisar previamente o presente processo e outros relacionados, conforme acesso integral concedido, porém informou não ter identificado elementos suficientes para abertura de processo específico de controle externo, e considerou suficientes, naquela oportunidade, os esclarecimentos que foram prestados pela Administração do CNJ.

III - Legislação e normas vigentes aplicáveis [\[13\]](#)

43. A análise a ser realizada por esta Assessoria se guiará pelos normativos que tratam da matéria e que são aplicáveis ao Conselho Nacional de Justiça, órgão integrante do Poder Judiciário [\[14\]](#):

a) Constituição Federal de 1988;

b) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

c) Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

d) Instrução Normativa nº 44, de 17 de julho de 2012 - Dispõe sobre regras e diretrizes para as contratações no âmbito do Conselho Nacional de Justiça.

44. Além dos normativos citados, serão considerados como parâmetro de análise, no que toca aos aspectos jurídicos, os recentes posicionamentos do Tribunal de Contas da União sobre a matéria, especialmente:

- a) Acórdão 2.420/2015 - TCU-Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler;
- b) Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário, Rel. Min. Vital do Rêgo;
- c) Acórdão 718/2019 - TCU - Plenário, Rel. Min. Bruno Dantas;
- d) Acórdão 1.479/2019 -TCU- Plenário, Rel. Min. Vital do Rêgo. [\[15\]](#)

45. Com respeito às normas aplicáveis, convém pontuar a conclusão a que se chegou o Tribunal de Contas da União - TCU no exame levado a efeito sobre locações de imóveis, para fins de uso especial, realizadas por órgãos e entidades da Administração Pública Federal, objeto do Acórdão 1.479/2019, oportunidade em que indicou que “a legislação é lacônica a respeito dos procedimentos específicos para a locação de imóveis em que a APF seja a locatária, limitando-se a normas generalistas (...)”. Com base nessa constatação, o TCU, no bojo do referido Acórdão, acolhendo a instrução da unidade técnica, recomendou à Secretaria-Executiva do Ministério da Economia:

“9.1. recomendar, com fulcro no art. 250, inciso III, do RITCU, à Secretaria-Executiva do Ministério da Economia, tendo em vista as competências estabelecidas nos arts. 9º do Anexo I do Decreto 9.745/2019, que adote medidas com vistas à: (...)”

9.1.2 elaboração de procedimentos e documentos auxiliares necessários para que, em relação às locações de imóveis, sejam disciplinados, dentre outros assuntos:

9.1.2.1 a metodologia para seleção adequada do modelo de locação a ser efetuado, considerando, ao menos, os custos com mudança e a restituição de imóveis, bem assim a demonstração do custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável;

9.1.2.2 a interpretação adequada do termo “atendimento ao público”, consoante as atribuições e necessidades específicas de cada órgão, para a escolha de imóveis em bairros e/ou regiões específicas, conforme disposto no art. 3º, § 2º, do Decreto 7.689/2012;

9.1.2.3. o conteúdo mínimo dos editais de chamamento público, e seus anexos, além de boas práticas para a divulgação de tais documentos;

9.1.2.4. definição dos estudos preliminares (EPs) em processos de contratação para locações de imóveis; e

9.1.2.5. a definição acerca do momento em que o laudo de avaliação patrimonial do imóvel a ser locado será exigido, bem como o responsável por sua contratação;” (grifei)

46. O CNJ foi formalmente notificado quanto ao referido Acórdão, por meio do Ofício 1626/2019 - TCU/SELOG, de 9/7/2019, protocolado neste Conselho em 19/07/2019 (Doc. SEI 0703403, Processo 08427/2019). A Secretaria-Geral do CNJ expediu ofício aos tribunais federais (TREs, TRTs e TRFs) dando ciência do Acórdão 1.479/2019-TCU-Plenário, de relatoria do Ministro Vital do Rêgo Filho, Sessão de 26/6/2019, “por meio do qual o Tribunal de Contas da União apreciou o processo de Relatório de Auditoria, TC 041.024/2018-4, que trata de auditoria de conformidade nas locações de imóveis da Administração Pública Federal para avaliação da legalidade e economicidade das contratações, incluindo os estudos técnicos preliminares, em especial quanto à economicidade, especificação do objeto e forma de seleção da empresa a ser contratada”.

47. Há menção no presente processo de que a Administração do CNJ buscou atender, depois de ter tomado ciência do referido Acórdão, aspectos que foram objeto de análise do Acórdão em questão, conforme se extrai do Despacho

"10. Assim, superada a etapa de prospecção de mercado que permitiu a seleção de imóvel disponível para locação e apto a atender às necessidades da Administração, e após procedida a negociação do valor locatício, conforme Despacho DG 0689884, tornou-se possível finalizar o levantamento dos custos decorrentes de eventual decisão pela locação do imóvel em questão, **ocasião em que a Administração buscou atender, na consolidação dos estudos preliminares, às recomendações contidas no bojo do Acórdão nº 1.479/2019 - TCU - Plenário, aprovado em sessão de 26/06/2019**, e comunicado formalmente a este Conselho mediante Ofício nº 1626/2019-TCU-Selog, recebido neste órgão em 19/07/2019. Conforme Despacho SAD 0705785, de 24/07/2019, foi solicitada à Seção de Compras a elaboração de planilha comparativa, considerando os custos diretos e indiretos com a pretendida locação, tendo a unidade procedido à juntada, até 25/07/2019, de diversas planilhas e análises comparativas de custos, conforme demonstram os docs. 0701455, 0701463, 0701464, 0701536, 0706792, 0706794. (...)"

IV - Análise

A) Da regularidade formal da instrução dos autos

48. Inicialmente, registra-se a juntada da lista de verificação aprovada pela Diretoria-Geral (Processo 07189/2015), conforme arquivo SEI 0729306.

49. Conforme relatório constante dos itens 2 a 38 deste opinativo, a Administração do CNJ foi provocada por documento de lavra do Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica para buscar melhorias da estrutura física do órgão, o qual indicou possível insuficiência do espaço atual para cumprimento das atividades do Conselho. No Estudo Preliminar consolidado pela Secretaria de Administração (Doc. SEI 0712173), a referida unidade traz histórico das instalações físicas do CNJ:

"O Conselho Nacional de Justiça, desde sua implantação em 2005, ocupou instalações prediais cedidas por outros órgãos ou pela União. E iniciou suas atividades em espaços cedidos nos edifícios pertencentes ao Supremo Tribunal Federal.

Em 2012, com o crescimento do Conselho, a necessidade de espaço físico próprio passou a ser uma das preocupações da Administração, já que o órgão havia atingido a força de trabalho de aproximadamente 750 pessoas, entre conselheiros, juízes auxiliares, servidores e profissionais terceirizados. Nesse contexto, foi entregue ao CNJ pela Secretaria do Patrimônio da União, em junho daquele ano, os Blocos A e B da SEPN 514.

Em 2013, o CNJ já se encontrava instalado em cinco endereços diferentes: no Supremo Tribunal Federal (como Sede), no Superior Tribunal de Justiça (Corregedoria), na 702 Norte (parte da estrutura administrativa), no Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte - SAAN (arquivo) e na SEPN 514 Norte Blocos A e B (demais setores).

Em 2014, a maior parte das unidades funcionais já se concentrava nesses prédios localizado na SEPN 514, pertencentes à União, considerada a sede do CNJ a partir da mudança do Plenário e dos Gabinetes dos Conselheiros, da Presidência e da Secretaria-Geral. Na ocasião, o STF solicitou ao CNJ a devolução parcial das áreas ocupadas em seus edifícios. Entretanto, ainda não havia sido possível a devolução dos outros quatro endereços, pois os prédios localizados na 514 e 702 Norte não dispunham de espaço para abrigar as unidades orgânicas remanescentes que estavam situadas no STF e STJ.

Concomitantemente, o Bloco B da SEPN 514 (Edifício-Sede) necessitou de adequações urgentes e extensas para acomodação segura e adequada seus usuários, tendo o Corpo de Bombeiros do Distrito Federal notificado o CNJ para adoção de providências corretivas com urgência. Para tanto, o CNJ concluiu certame licitatório para contratação de serviços de engenharia objetivando a adaptação do edifício, que compreenderam: reforma completa da cobertura; substituição das instalações elétricas e de cabeamento estruturado; instalação de CFTV (planejado, mas não lícitado); execução de instalações de prevenção e de combate a incêndio e do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), substituição dos elevadores e compartimentação para abrigar novos setores. Oportuno citar que a execução das benfeitorias necessárias se estende até a presente data.

Nesse período, o STF, que gentilmente abrigou o CNJ por vários anos, até 2015, requereu, pela segunda vez, a devolução das áreas restantes ainda ocupadas, devido à necessidade de espaço para atendimento de suas próprias demandas.

Como o funcionamento fragmentado do órgão prejudicava o cumprimento de sua missão institucional, foi solicitada à Secretaria de Patrimônio da União (SPU/DF), a disponibilização temporária de espaço em um imóvel pertencente à União, localizado no Plano Piloto, com aproximadamente 12.000 m², para funcionamento do CNJ, e alternativamente, caso não existisse imóvel apto com a área indicada, destinação de prédio que pudesse, pelo menos, reunir em local próximo ao prédio da SEP 514 as unidades que estão dispersas. Em 12 de novembro de 2015, a SPU informou a indisponibilidade de imóveis para atender à necessidade do CNJ.

No primeiro semestre de 2016, o CNJ locou o imóvel situado no Bloco D da SEP 514, no intuito de reagrupar, na medida do possível, todas as unidades do CNJ, bem como de propiciar a maior proximidade possível, na época, entre os seus endereços, de modo a viabilizar a prestação de serviços e reduzir custos e tempo com deslocamento. Esse endereço acomoda desde então a Sede do órgão.

Após a ocupação dos imóveis da SEP 514, Blocos B e D, foram devolvidos os espaços ocupados pelo Conselho na 702 Norte, cedido pela EBC, STF e STJ, mantendo apenas a Seção de Arquivo no SAAN.

Ainda em 2016, o CNJ recebeu a cessão do Terreno ocupado pela CESPE/Cebraspe no Setor de Clubes Esportivos Norte, Lote n. 01, conhecido como Clube do Servidor, com vistas a construção da Futura Sede própria. No entanto, devido à incompatibilidade do uso e ocupação permitidos pela Norma de Edificação de Uso e Gabarito (NGB) do Governo local, o qual se limitava apenas à instalação de clube social e esportivo, o imóvel foi devolvido à SPU-DF em 2017. Ante a possibilidade de terreno para construção da sede própria também, à época, foi elaborado Programa de Necessidades do CNJ.

Face à devolução do Clube do Servidor, iniciou-se de imediato nova busca de outro terreno que atendesse à finalidade de construção da sede própria deste Conselho junto à SPU-DF. Apesar da busca intensiva, e das diversas tratativas junto àquele órgão, tal consulta resultou frustrada. Em agosto de 2018 foi declarada a indisponibilidade de imóveis no Patrimônio da União com os parâmetros indicados pelo Programa de Necessidades do CNJ."

50. Diante do cenário existente e da demanda apresentada para que a Administração buscasse soluções de melhoria da estrutura física, a Secretaria de Administração realizou atividades materiais preparatórias concernentes na:

50.1. Realização de diagnóstico e levantamento de necessidades junto às áreas técnicas, que culminou na atualização do documento "Requisitos Básicos para locação ou cessão de imóvel para o CNJ";

50.2. Apresentação de memória de cálculo para definição da área útil necessária, contendo os autos informações sobre: área útil para atender a demanda reprimida; área útil mínima para atender a demanda reprimida e o deslocamento do Bloco D; área útil mínima para atender a demanda reprimida e deslocamento do CNJ como um todo, considerando como parâmetro o Programa de Necessidades do CNJ[16];

50.3. Realização de consultas à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União a respeito da disponibilidade de imóveis que atendessem aos parâmetros elencados pela Seção de Arquitetura do CNJ. As declarações de indisponibilidade constam nos arquivos Sei 0669310, 0669312, 0669314, 0701872, 0701873 do Processo 01950/2018;

50.4. Divulgação de chamamentos públicos para a prospecção de mercado, contendo informações sobre: objeto; condições de participação; prazo de vigência de eventual contrato de locação; condições de reajuste; disposição sobre a aplicação da Lei n° 8.245, de 1991, e da Lei n° 8.666, de 1993, ao futuro contrato; condições gerais sobre necessidade de atendimento dos requisitos básicos constante do Anexo I dos chamamentos, o qual dispõe sobre a infraestrutura mínima necessária; indicação de que o chamamento não implica em qualquer compromisso

na efetivação de contratação.

50.4.1. No que concerne ao chamamento público, apesar de não ser obrigatória a sua realização, por ausência de impositivo legal, o Tribunal de Contas da União considera como boa prática a ser observada pelos órgãos, e recomenda ainda que:

“102. Conclui-se, portanto, que embora o chamamento público possa ser considerado uma boa prática, a sua efetividade só será devidamente constatada caso o instrumento seja adequadamente divulgado e acompanhado de documentação pertinente, a qual permita aos locadores elaborar suas propostas com o detalhamento necessário.

103. Nesse sentido, considera-se oportuno que os locatários deem publicidade a seus chamamentos públicos em fontes distintas (DOU, jornais locais de grande circulação, sítio na *Internet* do órgão ou entidade locatária, Portal de Compras do Governo Federal etc.), a fim de ampliar a oferta de imóveis elegíveis, bem como anexem, ou referenciem, aos chamamentos feitos os principais pontos constantes dos contratos de locação a serem celebrados. (...) ”

106. Quando for realizado o chamamento público para fins de prospecção de mercado, essa flexibilidade da lei não afasta a necessidade de realização de estudos preliminares que contenham os elementos necessários do projeto básico para a caracterização da locação pretendida, uma vez que, nesse caso, é preciso deixar claro tanto as características do imóvel quanto as condições da contratação.” (Acórdão nº 1.479/2019 – TCU – Plenário)

50.4.2. Nesse ponto, verifica-se que os editais dos chamamentos promovidos pela Administração deste Conselho foram previamente aprovados pela Assessoria Jurídica (Pareceres 0664843 e 0681430) e posteriormente publicados no Diário Oficial da União, no Correio Braziliense e no Portal do CNJ, acompanhados do Anexo I com informações sobre as características do imóvel.

50.4.2. Dentro do prazo estipulado no edital, foram recepcionadas **nove**^[17] propostas ao Chamamento nº 1/2019 e **seis** propostas ao Chamamento nº 2/2019. O número de propostas formuladas em resposta aos chamamentos permite inferir que a publicidade do instrumento foi adequada e que a sua realização permitiu à Administração realizar a prospecção de mercado e conhecer os imóveis elegíveis ao atendimento de sua necessidade.

50.4.3. Ainda, as propostas apresentadas foram avaliadas por Comissão especialmente designada para este fim, valendo-se de suporte das áreas técnicas do CNJ, conforme expressamente declarado nas atas em que foram consignadas as motivações para a recusa de propostas - Atas 21 (0675907) e 27 (0686800).

50.4.4. Foram, ainda, realizadas diligências pela Secretaria de Administração para averiguar o cumprimento dos requisitos básicos do edital, conforme pedido de esclarecimento das comissões instituídas, no imóvel ofertado pela empresa Stylos Engenharia S/A e no imóvel ofertado pela empresa J.Fleury Assessoria e Consultoria. Os resultados das diligências estão registrados no Despacho SAD 0680675 e no Despacho SAD 0688140.

51. O resultado dos chamamentos nº 1/2019 e nº 2/2019, na forma do Aviso SAD 0691938, foi publicado no Diário Oficial da União, Seção 3, nº 124, de 1º de julho de 2019, p. 117, e também encaminhado por e-mail às participantes (0692996). Os recursos interpostos foram apreciados e decididos pela Administração, mantendo-se inalterado o resultado.

52. A partir da prospecção de mercado que logrou na seleção de imóvel que melhor atendeu às necessidades do CNJ, conforme análise técnica realizada, foram empreendidos pela Administração levantamentos dos custos associados à locação de imóvel, comparativamente aos custos atualmente suportados pelo CNJ, visando verificar o impacto orçamentário e a viabilidade

financeira.

52.1. Nesse aspecto, verifica-se a consolidação pela Secretaria de Administração da Planilha 5 (0715341) com o levantamento dos custos decorrentes de eventual locação do imóvel selecionado na prospecção de mercado.

52.2. Quanto à existência de disponibilidade orçamentária, a Secretaria de Orçamento e Finanças se manifestou mediante o Despacho SEPOR 0691542, e ressaltou que “para atender uma locação em valor superior, deverá ser realizado o ajuste na programação orçamentária pelo coordenador de ação. No mesmo sentido, todos os demais contratos que terão acréscimos deverão ser confrontados com a respectiva previsão orçamentária, podendo ser ajustados com eventuais economias orçamentárias obtidas em outros itens da captação de demandas”.

52.3. A Secretaria de Administração, por meio do Despacho SAD 0691754, posteriormente ratificado pelo Despacho SAD 0725944, atestou que “é possível realizar o ajuste na programação orçamentária de 2019 da Ação Orçamentária 2B65 - Apreciação e Julgamento de Processos Disciplinares e Administrativos, no plano orçamentário Apreciação e Julgamento de Processos Disciplinares e Administrativos, bem como **há capacidade de o órgão suportar a despesa, no exercício de 2020 e subsequentes, para atender a despesa com eventual locação de imóvel e demais custos decorrentes.**” (grifei).

53. Tem-se, pois, que a Administração do CNJ, no exercício do seu poder discricionário, elegeu a locação de imóvel como a solução viável para satisfazer a demanda de melhoria da estrutura física do CNJ.

54. Ainda, no Despacho DG 0726174, a autoridade competente apresenta justificativas quanto à inaplicabilidade de outras soluções, conforme abaixo transcrito:

“3. Desse modo, considerando:

3.1 A incapacidade do CNJ, desde sua criação, em conseguir equacionar a demanda por uma sede própria e única adequada às necessidades para abrigar suas atividades e colaboradores, chegando a ocupar cinco imóveis no ano de 2013;

3.2 O propósito de superar o histórico de fragmentação do órgão, em parte alcançada pelos estudos empreendidos em gestão anterior que culminaram na locação do Bloco D em 2016, concomitante ao prosseguimento de estudos destinados à futura acomodação das unidades deste Conselho em edifício único;

3.3 A conclusão em julho de 2017 do Programa de Necessidades do órgão, resultado de estudos elaborados por grupo de trabalho constituído pela Portaria nº 72, de 28 de julho de 2016, que define áreas de trabalho e complementares para o desenvolvimento das atividades do CNJ, a partir das necessidades identificadas em cada unidade, seguindo os parâmetros da Resolução CNJ nº 114, de 2010;

3.4 A inexistência de terreno para construção da sede própria do Conselho Nacional de Justiça, conforme tentativas sem êxito registradas no Processo 01950/2018 e que, mesmo na hipótese de eventual nova identificação de terreno da União, a opção pela construção não seria viável, principalmente, em virtude da indisponibilidade orçamentária, conforme demonstra especificamente o Documento SEI nº 0701464 para o ano de 2019 e as leis orçamentárias anuais recentes e proposta para 2020, não se vislumbrando a mínima possibilidade de mudança de cenário diante do Novo Regime Fiscal instituído pela Emenda Constitucional nº 95, de 15 de dezembro de 2016;

3.5 A inexistência de imóvel da União edificado que atenda às necessidades de espaço e de instalação de acordo com os requisitos aplicáveis, conforme consultas registradas no Processo 01950/2018; e

3.6 A insuficiência dos espaços disponíveis nos prédios atualmente ocupados para o cumprimento da missão do órgão, comprovado pelo levantamento técnico realizado pela unidade de arquitetura (constante do Processo nº 05134/2019); (...).”

55. Ainda quanto aos aspectos relacionados aos custos da solução, vale destacar que um dos pontos de questionamento realizado pela Selog/TCU foi “a falta de clareza quanto à destinação do imóvel”, se referindo ao prédio situado na

SEPN 514 Norte, de propriedade da União, atualmente ocupado pelo CNJ. Nesse ponto, o Diretor-Geral informou no Despacho DG 0726174:

“a) Quanto à destinação dos Blocos A e B, **acolho** a proposta apresentada pela SAD de manutenção da posse dos referidos imóveis, tendo em vista a conveniência de manter a localização da sala-cofre no prédio da União, além da possibilidade de permitir, futuramente, a ampliação da estrutura do Departamento de Tecnologia da Informação e Comunicação, do Centro de Formação e Aperfeiçoamento de Servidores do Poder Judiciário e consequente implementação de outras salas de treinamento/multiuso, além de guarda de veículos oficiais e bens em processo de desfazimento. **Enquanto não houver a ocupação das áreas, deverão ser adotadas providências destinadas ao compartilhamento dos prédios com outros órgãos do Poder Judiciário. Vale mencionar, que o Supremo Tribunal Federal manifestou interesse em compartilhar o Bloco B, pois pretende desocupar imóvel atualmente alugado no SAAN para arquivamento de documentos, bem como acomodar parte da área administrativa de documentação;**” (grifei)

56. Desse modo, considerando a preocupação já externada pelo TCU, sugere-se que, caso a nova locação de imóvel se consolide, a Administração adote providências imediatas visando o compartilhamento do imóvel da União e estabeleça um plano de ocupação do imóvel.

57. Verifica-se, ainda, que a Secretaria de Administração consolidou o documento “Estudos Preliminares”, no qual contém descritas todas as providências preliminares adotadas pela Administração e os demais elementos recomendados: histórico da demanda; apresentação da necessidade a ser atendida; indicação do público-alvo da contratação; as consequências para o não atendimento da necessidade; a indicação do alinhamento da necessidade ao Planejamento Estratégico do CNJ; o resultado da pesquisa de mercado feita para a identificação das soluções e que atendam às necessidades explicitadas; indicação de soluções implantadas por órgãos públicos; a descrição completa da solução que melhor atenderá, conforme entendimento do signatário dos estudos, à necessidade especificada no documento; a indicação dos estudos realizados ou os critérios adotados para definir o cálculo e a quantidade da necessidade; indicação se a solução eleita é divisível ou não; indicação de restrições internas de caráter técnico, operacional, regulamentar, financeiro e orçamentário, que possam dificultar a implementação da solução eleita; indicação do valor estimado para a contratação; indicação de contratação anterior pelo CNJ; indicação orçamentária e análise de riscos. Referido Estudo foi aprovado pelo Diretor-Geral por meio do Despacho DG 0726174, de 27/08/2019.

58. Quanto aos estudos preliminares que subsidiam a contratação, o Tribunal de Contas da União, no Relatório do Acórdão nº 1.479/2019 - Plenário, em que pese a indicação de ausência de regulamentação normativa sobre o procedimento de locação, recomendou como boa prática:

“84.Nesse sentido, recomenda como boa prática que os estudos preliminares que demonstrem o custo-benefício positivo dessa escolha contenham elementos análogos àqueles descritos no art. 24 da IN - MPDG 5/2017, o qual elenca o conteúdo mínimo dos estudos preliminares relativos à contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, a exemplo dos seguintes: necessidade da contratação; estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte; estimativas de preços ou preços referenciais; e justificativas para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto.”

59. A respeito dos estudos preliminares, cumpre mencionar que a Secretaria de Auditoria se manifestou no processo nos seguintes termos (Despacho SAU 0728038):

“Analisando o presente processo e os correlatos, verificamos que a principal questão interna teria sido uma possível "inversão" de fases, tendo em vista haver determinação da Diretoria Geral (Despacho DG 0689884), para a promoção das medidas tendentes à

formalização de contrato de locação de imóvel, sem a existência de documento específico denominado "Estudos Técnicos Preliminares", o que poderia ter infringido o art. 6º, IX, da Lei nº 8.666/93.

Sobre esses fatos é importante consignar que **o Tribunal de Contas da União utiliza os princípios da razoabilidade, do formalismo moderado e da instrumentalidade de formas**, acarretando na validade de atos e/ou fatos se, por outra forma, o administrador alcance, plenamente, os objetivos dos institutos formais, uma vez que não se deve imprimir, em todos os casos, excessivo rigor, que privilegie sobremaneira a verdade formal, em detrimento da verdade material.

Existem no presente processo, antes da efetiva tomada de decisão pela locação de imóvel, menções sobre não haver cenário orçamentário favorável para a construção da Sede Própria, bem como de terreno disponível para tanto (SEI 0664780), assim como, também, da inexistência de imóvel da União edificado que atenda às necessidades de espaço e de instalação de acordo com os requisitos aplicáveis, conforme consultas registradas no Processo nº 01950/2018.

Faz-se, também, referências aos procedimentos constantes dos Processos nº 07500/2015 - processo que culminou na locação da atual sede (SEPN 514 Bloco D) e nº 05834/2016 - elaboração e aprovação do Programa de Necessidades do CNJ.

O conjunto dos elementos existentes pode ser utilizado para a tomada de decisão, mesmo que não haja um documento específico contendo a síntese de tais elementos, inclusive porque encontra-se na esfera de competência exclusiva do gestor, mediante o seu poder discricionário, decidir pelo procedimento administrativo aplicável ao caso concreto, com os consectários daí decorrentes.

Releva mencionar, também, que a decisão pela locação nos moldes em que foi realizada não foi objeto de restrições ou críticas por parte do Tribunal de Contas da União, embora aquela Corte de Contas tenha tido acesso a todos os processos e documentos, provavelmente por não ter ocorrido prejuízo ao desenvolvimento do processo ou ao erário.

Aliás, o Tribunal de Contas da União informa que "Realizada análise perfunctória, não exauriente, do processo de locação de imóvel conduzido pelo CNJ, esta unidade técnica não identificou elementos suficientes a ensejarem, nesse momento, a autuação de processo específico de controle externo para aprofundamento da análise".

Nada obstante tal fato, porém, cumpre-nos sugerir, diante dos desdobramentos havidos em função da falta do documento acima mencionado, que, doravante, a Administração vincule expressamente todos os fatos e documentos existentes (principalmente em outros processos) a serem submetidos à autoridade competente, antes da tomada de decisão, para que fique devidamente registrado."

60. Considerando a conclusão da referida unidade de auditoria interna, esta Assessoria Jurídica se alinha à recomendação da SAU acima transcrita.

61. Depois de aprovada a versão final dos Estudos Preliminares e indicada a solução escolhida para o atendimento da demanda, foi juntado aos autos o Projeto Básico que visa à "Locação de imóvel para acomodar as instalações do CNJ e atender aos requisitos básicos descritos no Anexo I".

62. Referido Projeto foi analisado pela Seção de Elaboração de Editais, em cumprimento ao art. 7º da Instrução Normativa nº 44, de 2012, e foi posteriormente aprovado pela autoridade competente, Sr. Diretor-Geral, conforme Despacho DG 0727252, de 28/08/2019.

62. Verifica-se, também, que o proprietário do imóvel selecionado mediante o Chamamento Público nº 02/2019 encaminhou proposta atualizada e com o aceite das disposições constantes do Projeto Básico, além da documentação exigida no Ofício 392 - SAD (0727691), conforme demonstram os documentos SEI 0728445, 0728446 e 0728449.

B) Da possibilidade legal de efetivação de locação por meio de

dispensa de licitação

63. A Constituição Federal, art. 37 e inciso XXI, dispõe que:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.” (grifei)

64. Conforme se verifica, a regra geral a ser observada pela Administração Pública é a da obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório, salvo nos casos expressamente previstos em lei. A Lei nº 8.666, de 1993, no mister de regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, estabelece nos art. 17, incisos I e II, hipóteses em que a licitação é dispensada, no art. 24, incisos I a XXXV, os casos em que a licitação é dispensável e, por fim, no art. 25, situações em que a licitação é inexigível.

65. Quanto à diferença relativa à dispensa e à inexigibilidade, Maria Sylvia Zanella Di Pietro [\[18\]](#) leciona que:

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, **na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição**, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; **a licitação é, portanto, inviável.**

(...)

Os casos de dispensa de licitação não podem ser ampliados, porque constituem uma exceção à regra geral que exige licitação, quando haja possibilidade de competição. Precisamente por constituírem exceção, sua interpretação deve ser feita em sentido estrito.

Quanto à inexigibilidade, a própria redação do artigo 25 traz implícita a possibilidade de ampliação.

Com efeito, a inexigibilidade é decorrência da inviabilidade de competição; o próprio dispositivo prevê algumas hipóteses, o que não impede que outras surjam na prática. Se a competição inexistir, não há que se falar em licitação. A inviabilidade deve ficar adequadamente demonstrada.” (grifei)

66. Nesse contexto, o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, dispõe que 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.

67. Ainda de acordo com as lições de Maria Sylvia [\[19\]](#):

“As hipóteses de dispensa podem ser divididas em quatro categorias:

1. em razão do pequeno valor;
2. em razão de situações excepcionais;

3. em razão do objeto;

4. em razão da pessoa.

Em razão do objeto, o artigo 24 prevê as seguintes hipóteses:

1. para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (inciso X, alterado pela Lei nº 8.883/94). No Decreto-lei nº 2.300/86, essa hipótese era de inexigibilidade (art. 23, IV), passando agora a constituir caso de dispensa com acréscimo de alguns requisitos;

exige-se, para aplicação dessa hipótese: a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração; b) que haja avaliação prévia; e c) que o preço seja compatível com o valor de mercado. O descumprimento desse último requisito leva à aplicação do § 2º do artigo 25, que prevê responsabilidade solidária do fornecedor, desde que a compra seja feita com superfaturamento” (grifei)

68. Quanto ao procedimento legal aplicável aos casos de dispensa e de inexigibilidade, o art. 26 da Lei nº 8.666, de 1993, dispõe que:

“Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, **necessariamente justificadas**, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.” (grifei)

68. No âmbito do Tribunal de Contas da União, após evolução de entendimento da Corte de Contas a respeito do dispositivo legal em apreço (art. 24, X), a matéria passou a receber o seguinte tratamento, conforme se extrai no Relatório do Acórdão nº 5588/2018 – TCU-1º Câmara:

“18. Divirjo, no entanto, do entendimento de que a aquisição das salas comerciais mediante o procedimento de dispensa, após a identificação de potenciais imóveis servíveis aos interesses da administração regional por meio de chamamento público teria sido irregular, embora revelando circunstâncias atenuantes relativas à adoção do chamamento. O entendimento da secretaria se encontra lastreado em precedente acórdão deste Tribunal, datado de 2008, época em que havia esta Corte conferido interpretação mais rígida ao disposto no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993 (Acórdão 444/2008 – Plenário). O dispositivo de lei prescreve ser 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;”*.

19.Recentemente, no entanto, este Tribunal decidiu, em sede de consulta, que possui caráter normativo, ser permitido o chamamento público para aquisição de imóveis mediante permuta, admitindo que, no caso de o chamamento resultar em mais de uma proposta, não é afastada a possibilidade de contratação direta por dispensa de licitação. Assim, nesse julgado houve flexibilização do entendimento acerca da aquisição por dispensa, evoluindo o Tribunal seu entendimento, à medida em que admitiu tal chamamento como instrumento de prospecção de mercado, por meio do qual se identificam imóveis elegíveis, sem embargo de reconhecer a possibilidade de haver, dentre esses, algum em especial capaz de ser adquirido mediante a dispensa de licitação, desde que ele atenda aos requisitos do inciso X do art. 24 da Lei de Licitações, a saber: a) imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas; b) necessidades de instalação e localização capazes de condicionar a escolha; c) preço compatível ao de mercado; e d) avaliação prévia.

20.Referida consulta, apreciada mediante o recente Acórdão 1.273/2018 – Plenário (sessão do dia 6/6/2018), assim dispôs:

“9.2. responder, nos termos do art. 1º, inciso XVII, da Lei 8.443/1992, ao consulente que:

9.2.1 é permitida a utilização do chamamento público para permuta de imóveis da União como mecanismo de prospecção de mercado, para fim de identificar os imóveis elegíveis que atendam às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade, devendo, posteriormente, ser utilizadas várias fontes de pesquisa de preço para certificação de que aqueles preços atinentes aos imóveis produtos do chamamento estejam compatíveis com os de mercado, considerando, com efeito, as especificidades de cada um, a exemplo de permutas realizadas anteriormente por órgãos ou entidades, públicas, mídias e sítios eletrônicos

especializados;

9.2.2. caso o chamamento público realizado na forma preconizada no subitem anterior resulte em mais de uma proposta, a União pode promover, observada a proposta mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou realizar o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993 e do art. 30, § 2º, da Lei 9.636/1998, devendo-se observar a adequada motivação para a opção escolhida;” (destaquei)

21. Depreende-se, portanto, que o entendimento extraído do precedente mencionado na instrução técnica, mais rígido, adotado em 2008, sofreu evolução interpretativa. Conforme posicionamento deste Tribunal explicitado na referida consulta recentemente apreciada, a existência de chamamento público para a identificação de imóveis elegíveis por si só não afasta a possibilidade de dispensa prevista no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993. E, a propósito da multiplicidade de imóveis elegíveis por esse procedimento, vale mencionar que o Relator da Consulta, o Ministro Vital do Rêgo, citou também recente acórdão desta Primeira Câmara (Acórdão 5.244/2017) em que este Tribunal deixou assente que a existência de um único imóvel apto a, por suas características de instalação e localização, atender às finalidades precípuas da Administração não é requisito fundamental para a contratação por dispensa de licitação fundada no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, uma vez que essa característica se mostraria mais adequada à hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação. Havendo mais de um imóvel, portanto, a dispensa é possível se atendidos os requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, e desde que devidamente motivada, conforme art. 26 da referida Lei, ou deve ser objeto da licitação, devendo-se observar, em todo o caso, a adequada motivação para a opção escolhida. Reputo, portanto, que o procedimento adotado pelo Conselho Regional de Medicina em adotar o chamamento público e posteriormente adquirir um dos imóveis elegíveis mediante dispensa não foi irregular, não se fazendo necessário dar-se ciência àquela entidade sobre suposta irregularidade em adquirir imóvel sem licitação, por dispensa.”

69. Nessa mesma linha, em outros julgados, o TCU entendeu que a existência de mais de um imóvel potencialmente elegível não afasta a possibilidade de contratação direta, a exemplo do Acórdão 2.420/2015-TCU-Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler:

“25. Penso, todavia, que tal entendimento possa ser aperfeiçoado. De fato, realmente me parece mais adequado o enquadramento da aquisição/locação de imóveis como hipótese de dispensa de licitação, tal como efetivamente definido pelo legislador da Lei 8.666/1993, e não como situação de inexigibilidade de licitação, conforme defendido por alguns juristas. Não existe, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria um caso de inviabilidade de competição, em que aplicar-se-ia o instituto da inexigibilidade de licitação. Muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos do Poder Público, sem que isso implique na necessidade de licitar, pois torna-se inviável ou extremamente difícil estabelecer um torneio em que seja realizada uma seleção com critérios estritamente objetivos, dentro dos princípios norteadores da licitação, e que assegure a obtenção da melhor contratação dentre todas as possibilidades possíveis.

26. O art. 24 da Lei 8666/93 indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la. Já no caso de inexigibilidade, a licitação é inviável, ou seja, impossível de ser realizada, tendo em vista fatores que impedem a competitividade. Neste sentido, Maria Sylvia Zanella Di Pietro aclara os fatos (grifo meu): “*A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável*” (*in*: Direito administrativo. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2002):

27. Dentre os vários imóveis que podem satisfazer às condições desejadas pela Administração para ocupação, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação, bem como os motivos adotados para a seleção, que não estão necessariamente atrelados apenas ao valor de aluguel, sendo possível - e até desejável - a consideração de outros critérios. Contudo, deve ser

observado que o art. 26 da Lei de Licitações e Contratos exige adequada motivação para a opção escolhida e a demonstração de que o valor da contratação resultante esteja compatível com parâmetros de mercado.” (grifei)

70. Esse entendimento também foi o adotado no Acórdão nº 1.479/2019 –TCU- Plenário, Rel. Min. Vital do Rêgo, que entendeu pela aplicação analógica do decidido no Acórdão nº 1.273/2018 aos processos de locação imobiliária:

“O chamamento público é um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. Nesse sentido, o Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário, Rel. Min. Vital do Rêgo, dispôs o seguinte:

9.2.1 é permitida a utilização do **chamamento público para permuta de imóveis da União como mecanismo de prospecção de mercado, para fim de identificar os imóveis elegíveis que atendam às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade**, devendo, posteriormente, ser utilizadas várias fontes de pesquisa de preço para certificação de que aqueles preços atinentes aos imóveis produtos do chamamento estejam compatíveis com os de mercado, considerando, com efeito, as especificidades de cada um, a exemplo de permutas realizadas anteriormente por órgãos ou entidades, públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados;

(grifos nossos)

1.36. Esta equipe frisa que o decisum acima referia-se à possibilidade de permutas de imóveis da União, todavia se entende como razoável uma interpretação analógica quanto aos processos de locações imobiliárias.

1.36.1. Nesse sentido, o parecer da AGU citado no item 89 deste relatório preconiza pela “ampliação do universo de pesquisa, de modo a permitir ao gestor um maior número de opções”, segundo os ditames do Decreto 7.689/2012.

1.37. Destaca-se, também, que o item 9.2.2 do supracitado Acórdão dispôs que mesmo aquela situação que demonstrou a existência de mais um de imóvel que atendesse às necessidades da APF não inviabilizaria a contratação direta, vide excerto abaixo:

9.2.2. caso o chamamento público realizado na forma preconizada no subitem anterior **resulte em mais de uma proposta, a União pode promover**, observada a proposta mais vantajosa aos seus interesses, a **contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou realizar o procedimento licitatório**, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993 e do art. 30, § 2º, da Lei 9.636/1998, devendo-se observar a adequada motivação para a opção escolhida;

(grifos nossos)

1.38. Nessa mesma linha, em outros julgados, este TCU entendeu que a mera existência de mais de um imóvel não afasta a possibilidade de contratação direta, a exemplo do Acórdão 2.420/2015-TCU-Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler.”

71. Ainda no Acórdão n. 1.479/2019, no qual foi realizado um amplo levantamento pelo TCU a respeito de processos de locação, ficou registrado que “ (...) a maioria dos **órgãos e entidades da APF utiliza-se da dispensa de licitação prevista no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993 na locação de imóveis**. E que, consulta ao painel Monica, mantido por este TCU, mostrou que o **Poder Executivo Federal realizou, entre 2014 e 2016, cerca de 1.900 contratações fundamentadas naquele dispositivo**, com aproximadamente 79% do valor empenhado relacionado à locação de imóveis.” (grifei)

72. O Plenário do Conselho Nacional de Justiça também já teve oportunidade de avaliar a aplicação do art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993, conforme se extrai da ementa do Procedimento de Controle Administrativo 0004952-37.2009.2.00.0000, Relator Leomar Barros:

“PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. RETORNO DAS VARAS DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO AO PRÉDIO DO FÓRUM. CONTRATO DE LOCAÇÃO VÁLIDO. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE NA DISPENSA DA LICITAÇÃO. PEDIDO PROCEDENTE EM PARTE.

1. Não obstante a previsão constitucional da autonomia dos Tribunais constante do art. 96 da Constituição Federal, em relação aos assuntos que afetam a prestação jurisdicional ela não é absoluta.
2. A mudança de varas de um prédio para outro, conquanto se insira no autogoverno dos tribunais, não exclui o controle administrativo deste Conselho, se tiver a potencialidade de afetar a entrega do serviço judiciário.
3. A perícia realizada para verificar o estado dos edifícios onde se localizam as Varas da Fazenda Pública da Comarca de Goiânia/GO, apesar de apontar a existência de problemas e que a carga de utilização está acima daquela dimensionada no cálculo estrutural, ela também informa que a edificação foi construída dentro das normas técnicas e que as deformações encontradas não comprometem a estrutura no momento, mas que se deve proceder a alguns reparos.
4. O cargo de Coordenador de Obras do TJ/GO é de livre nomeação e exoneração e a escolha do seu ocupante é matéria de ordem administrativa e, também, privativa do TJ/GO. O fato de o ocupante do cargo ser desembargador aposentado e ter mais de 70 (setenta) anos não tem o condão de inabilitá-lo para o exercer.
- 5. O artigo 24, inciso X, da lei 8.666/93 é claro ao afirmar ser dispensável a licitação nos casos em que a locação de imóvel é destinada ao atendimento das finalidades da Administração e as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.**
- 6. A dispensa do procedimento licitatório pelo TJ/GO para a realização de contrato de locação de prédio perto do Fórum para abrigar as Varas de Fazenda Pública não contém vício de ilegalidade, uma vez que preencheu os requisitos constantes do artigo 24, inciso X, da lei 8.666/93.**
7. Pedido procedente, em parte, para determinar que o TJ/GO providencie a locação de prédio adequado para a instalação das Varas de Fazenda Pública, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias.”

73. Portanto, à luz dos dispositivos legais e dos entendimentos acima trazidos sobre a matéria, tem-se que a locação de imóvel mediante contratação direta fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 é possível, desde que presentes os seguintes requisitos: a) imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas; b) necessidades de instalação e localização capazes de condicionar a escolha; c) preço compatível ao de mercado; d) avaliação prévia; e e) motivação da escolha (art. 26, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 8.666/93 e art. 50, IV, da Lei n. 9.784/99).

74. Assim, passa-se à análise do preenchimento dos requisitos legais acima elencados, a partir das informações registradas nos autos, especialmente no Projeto Básico:

a) imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas

75. Conforme Projeto Básico (Doc. SEI 0726282), aprovado pela Diretoria-Geral, a locação do imóvel visa à instalação da sede do Conselho Nacional de Justiça, órgão criado pela Emenda Constitucional nº 45/2004, ao qual compete o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, além de outras atribuições previstas no art. 103-B, § 4º, da Constituição Federal. No referido projeto, constou que:

“Ressalte-se, ainda, que apesar de o CNJ ser considerado órgão de cúpula com atuação nacional, nos termos da Resolução n. 114/2010, **possui vocação para funcionar de forma concentrada. A atuação fragmentada fragiliza o cumprimento da missão institucional do órgão, o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais e, por conseguinte, a apresentação de melhores resultados à sociedade.**

Como bem pontuado pela Secretaria de Gestão de Pessoas (Despacho SGP 0664622), é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

Dessa maneira, a estrutura ideal para funcionamento do CNJ é congrega (concentrar) a maior parte possível dos servidores e autoridades em único prédio, como forma de facilitar a rotina laborativa, a unicidade e a identidade do órgão.

Assim, devido à necessidade de espaço pelas unidades do CNJ, a Administração do órgão, tendo em vista os cenários apresentados nos estudos preliminares, decidiu unificar as unidades como um todo em um único prédio, com o que se pretende dar cumprimento a sua missão de desenvolver políticas judiciárias que promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social.”
(grifei)

76. Verifica-se a partir das informações constantes deste e de processos anteriores relacionados, que o propósito do CNJ, desde os primeiros estudos realizados visando o encontro de alternativa para a estrutura física do órgão, continua sendo o de reunir as unidades orgânicas em uma sede única.

77. Tal propósito fica também evidente no Despacho DG 0726174 que aprovou os Estudos Preliminares, ao considerar “A incapacidade do CNJ, desde sua criação, em conseguir equacionar a demanda por uma sede própria e única adequada às necessidades para abrigar suas atividades e colaboradores, chegando a ocupar cinco imóveis no ano de 2013” e “O propósito de superar o histórico de fragmentação do órgão, em parte alcançada pelos estudos empreendidos em gestão anterior que culminaram na locação do Bloco D em 2016, concomitante ao prosseguimento de estudos destinados à futura acomodação das unidades deste Conselho em edifício único”.

78. Vale mencionar, também, que a Secretaria de Controle Interno já se posicionou quanto ao tema, na Informação nº 049/2015-SCI/Presi/CNJ, ocasião em que a Administração pretendia a locação de imóvel para a reunião das suas unidades orgânicas:

“5. A situação do CNJ, ou seja, a utilização de prédios distintos, assemelha-se à do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), que, após instituído por lei, teve a estrutura funcionando nas dependências do IBAMA e em outros locais, por exemplo, o Setor de Arrecadação e a Auditoria, sendo que a Ouvidoria funcionava no subsolo, portanto em local inadequado.

6. No Processo TC-000.210/2008-3, que versa sobre locação de imóvel para o ICMBio, apreciado por meio do Acórdão nº 444/2008 – TCU – Plenário, o Ministro relator consignou em voto *in verbis*:

‘Voto do Ministro relator:

As irregularidades apontadas pelos sindicatos estão relacionadas a três aspectos:

a) locação de imóvel para servir de sede para o ICMBio;

(...)

4. Em relação à locação do imóvel, a irregularidade apontada pelos representantes foi a desnecessidade dessa locação, uma vez que o Ibama disponibilizaria espaços físicos para o funcionamento do instituto. Assim, a locação de imóvel representaria um desperdício de recursos públicos.

5. Os elementos contidos nos autos evidenciam que a alegação dos representantes não procede. No expediente de fls. 4/5, anexo 2, a Diretora de Planejamento, Administração e Logística do ICMBio menciona que há unidades do Ibama cujas atividades são desempenhadas fora da sede do instituto, por falta de espaço, como o Setor de Arrecadação e a Auditoria. Além disso, a Ouvidoria do Ibama funciona no subsolo do edifício, em local pequeno e inadequado. A liberação das áreas ocupadas pelo ICMBio possibilitará que essas unidades sejam realocadas. Além disso, a referida diretora registra que estava prevista a construção de prédio para abrigar a Diretoria de Licenciamento do Ibama, o que não mais será necessário com essa liberação. (Grifei)

6. Há, ainda, outra questão a ser ponderada e que foi mencionada apenas de passagem pelo ICMBio nos procedimentos prévios à locação do imóvel, quando falou em ‘importância de se fortalecer a identidade institucional do ICMBio’ (fl. 5, anexo 2). Como se sabe, as resistências à criação do instituto, com a divisão das funções que antes eram todas de competência do Ibama, foram muito grandes. Sem entrar no mérito, se

essa divisão foi positiva ou não, entendo que o funcionamento das duas entidades em uma mesma área dificulta o abrandamento dessas resistências e o estabelecimento de uma rotina normal de trabalho, principalmente por parte da entidade recém criada.

7. Considerando os dois aspectos acima mencionados, há evidências suficientes de que o procedimento de locação do imóvel foi iniciado objetivando atender a uma necessidade concreta da administração.'

(...).

7. Como se vê do voto do Ministro do TCU, é perfeitamente possível aceitar os argumentos para reunir em sede única a estrutura do CNJ, conforme evidenciado pelas áreas técnicas da Diretoria-Geral.

8. O reconhecimento do Diretor-Geral quanto à possibilidade de reunir o CNJ em sede única deveria, *s.m.j.*, afastar a preocupação com os custos de reforma das unidades atualmente ocupadas, pois, conforme alega a Senhora Secretária de Administração, a permanência do CNJ em vários prédios, ou seja, com unidades orgânicas funcionando de forma fragmentada, provoca prejuízo ao desempenho da missão institucional do Conselho e compromete a produtividade do quadro funcional, o que dificulta o 'estabelecimento de uma rotina normal de trabalho', conforme evidenciado pelo Ministro Relator do Processo TCU nº 000.210/2008-3.

9. **Satisfeitas as considerações quanto à viabilidade da opção de reunir o CNJ em sede única**, em detrimento das reformas citadas pela Senhora Secretária de Administração, passe-se à análise dos procedimentos adotados objetivando a locação de imóvel".(grifei)

79. Veja-se que, naquela ocasião, sob as mesmas razões invocadas neste processo, a opção de reunir a estrutura orgânica do CNJ em sede única, para o cumprimento das atividades do órgão, foi considerada possível pelo órgão de controle interno deste Conselho, e não houve posterior mudança de entendimento quanto a esse aspecto.

80. Assim, conclui-se pelo atendimento do requisito legal em análise, haja vista que as finalidades precípuas do CNJ serão atendidas com a locação de imóvel para instalação de sua sede.

b) necessidades de instalação e localização capazes de condicionar a escolha

81. As necessidades de instalação e de localização foram objeto de chamamento público promovido pela Administração do CNJ, tendo as áreas técnicas definido previamente as características mínimas do imóvel, a metragem quadrada útil necessária para atender à demanda e, também, a localização considerada prioritária. No item 2.2 do Projeto Básico (pag. 4 a 7 do Doc. Sei 0726282) constam justificativas quanto à localização do imóvel.

82. Do total de nove imóveis avaliados no primeiro chamamento e seis avaliados no segundo chamamento, e após análise pela Comissão especial e diligências a cargo da Secretaria de Administração, ficou consignado nos autos que o imóvel ofertado pela empresa Stylos Engenharia S/A, localizado no SAF/Sul, Quadra 2, Lotes 5 e 6, Blocos "E" e "F", além de atender aos requisitos básicos previstos no edital, apresentou vantajosidade econômica e maior proximidade com o Supremo Tribunal Federal e os Tribunais Superiores. No Despacho DG 0726174 constou:

"(...) foram publicados editais de chamamento público com o objetivo de realizar prospecção de mercado para a identificação de imóvel disponível para locação ou cessão ao CNJ, de acordo com requisitos estabelecidos considerando as necessidades de ocupação deste Conselho. Como resultado, foi apresentada proposta com oferta de imóvel disponível para locação, com características que se adequam aos requisitos previamente definidos no chamamento, conforme avaliação realizada por Comissão instituída para essa finalidade (Portarias DG nº 151, de 22 de maio, e nº 176, de 14 de junho de 2019), cuja localização revelou, ainda, maior proximidade com o Supremo Tribunal Federal, Tribunais Superiores e outros órgãos de estatura constitucional, o que se coaduna com o planejamento territorial da capital federal." (grifei)

83. A respeito dos procedimentos para a seleção do imóvel, remete-se

o leitor aos itens 50.4, e subitens, e 51 desta manifestação, a fim de evitar a repetição da matéria.

84. Assim, considerando que o imóvel selecionado pela Administração foi o que atendeu às suas necessidades de instalação e localização, conforme chamamentos públicos promovidos pelo CNJ e análises técnicas realizadas, conclui-se pelo preenchimento do requisito legal em análise.

c) preço compatível com o de mercado

85. Quanto à compatibilidade do valor locatício com o de mercado, verifica-se que a Administração buscou diversas fontes para a comparação, constando dos autos os valores apresentados na prospecção de mercado realizada, laudo oficial elaborado pela Caixa Econômica Federal e outros contratos de locações vigentes firmados por órgãos da Administração Pública.

86. Ainda, no Despacho SECOM 0706794, em que se realizou análise da viabilidade econômica da locação, consignou-se que "(...) É importante também evidenciar que, conforme Laudo de avaliação (0694884) anexado ao processo, o valor de venda do imóvel em comento é da ordem de R\$ 181.230.000,00 e o valor de aluguel pago será de R\$ 930.000,00, o que consolida uma relação percentual aluguel/valor do imóvel de 0,51% o que está dentro da média praticada no mercado de locação de lajes corporativas."

87. A medida adotada pela Administração está de acordo com o recomendado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 1.479/2019 – TCU – Plenário:

“39.Na esteira da equipe de auditoria, não vejo óbice em aplicar às locações o decidido para as permutas por meio do Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário. É dizer, a permissão da utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

40.Três providências, entretanto, devem ser adotadas para que este mecanismo seja adequado. Primeira, **a utilização, após a apresentação de ofertas pelos interessados, de várias fontes de pesquisa de preço para certificação de que os preços exigidos estejam compatíveis com os de mercado, a exemplo de locações anteriores por órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados.**”

88. Desse modo, entende-se que a Administração demonstrou a compatibilidade do valor locatício com o preço de mercado.

d) avaliação prévia

89. Quanto à avaliação de imóveis, a Instrução Normativa SPU 2/2017 dispõe o seguinte:

“Art. 7º **As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:**

I - pela **Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;**

II - por **particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios**, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por **profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU;** e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las” (grifos nossos)

90. No presente processo consta laudo de avaliação lavrado pela Caixa Econômica Federal (Doc. SEI 0694884), cujo valor locatício indicado foi de R\$ 1.310.000,00, ao passo que o valor obtido para o CNJ, após negociação, foi de R\$ 930.000,00, conforme proposta de preços constante do arquivo SEI 0728449.

91. Cabe observar que no processo que culminou na locação do imóvel situado na SEPN, 514, Bloco D, também foi produzido laudo de avaliação pela Caixa Econômica Federal.

92. Assim, entende-se que a existência de laudo de avaliação da Caixa, datado de 6/6/2019, atende ao requisito legal em análise.

e) motivação da opção escolhida

93. Conforme exposto nos itens 64 a 70, a realização de contratação direta com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/93 se insere na discricionariedade do gestor, que, mediante adequada motivação, poderá optar pela realização do procedimento licitatório ou pelo procedimento de dispensa com fundamento no autorizativo legal quando preenchidos os requisitos legais para tanto.

94. A opção pelo procedimento mediante dispensa de licitação constou do item 2.9 do Projeto Básico aprovado. Contudo, recomenda-se que, no ato declaratório da dispensa seja exteriorizada pela autoridade competente a motivação para a opção do procedimento de contratação direta, em consonância com os Acórdãos TCU 2.420/2015, 1.273/2018 e 1.479/2019 e art. 26, parágrafo único, inciso II, da Lei n. 8.666/1993, c/c art. 50, IV, da Lei n. 9.784/99.

95. Quanto ao procedimento legal da dispensa, informa-se que deverá ser observado o disposto no *caput* do art. 26 da Lei n. 8.666/93, inclusive os prazos indicados, como condição de eficácia dos atos.

96. Relativamente à documentação apresentada pela empresa Stylos Engenharia S/A, verifica-se que a empresa se encontra apta para ser contratada pela Administração Pública (0728953), porém recomenda-se que a regularidade seja novamente consultada previamente à assinatura do Contrato, a fim de atestar a hígidez da empresa. Ainda, verificou-se que a certidão negativa de ônus sobre o imóvel está com a validade expirada nesta data, devendo ser juntada certidão atualizada.

97. Por fim, informa-se que não foi juntado aos autos a minuta do contrato, a qual deverá ser previamente submetida ao exame e aprovação desta Assessoria Jurídica, em conformidade com o art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93.

V - Conclusão

98. Ante todo o exposto, excluídos os aspectos de oportunidade e conveniência a cargo das unidades competentes, conclui-se pela possibilidade jurídica de locação do imóvel selecionado pela Administração, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/93, observado o disposto nos **itens 94 a 97** deste parecer.

99. Ainda, recomenda-se a observância dos **itens 56 e 60** desta manifestação.

É o opinativo.

Brasília, 30 de agosto de 2019.

Luciana Cristina Gomes Coelho Matias

Assessora-Chefe da Assessoria Jurídica

[1] O relatório será apresentado considerando a ordem cronológica dos fatos, em que pese registrado em processos distintos, a fim de melhor contextualizar a demanda.

[2] A Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica foi instituída no organograma do CNJ pela Portaria nº 105, de 14/09/2018, da Presidência do CNJ, a qual *tem por finalidade prestar apoio e assessoramento técnico à Presidência e às Comissões Permanentes do Conselho Nacional de Justiça nas atividades relacionadas aos programas e projetos institucionais, às pesquisas judiciárias, à gestão estratégica e à capacitação de servidores do Poder Judiciário, bem como expedir atos normativos afetos à sua competência*, conforme disposto no Manual de Organização do CNJ, 9º Edição.

[3] A Secretaria de Administração do CNJ é a unidade responsável pela *coordenação das atividades relacionadas à material, patrimônio, contratações e aquisições de bens e serviços, contratos, manutenção e conservação predial e assuntos correlatos*, conforme disposto no Manual de Organização do CNJ, 9º Edição.

[4] Posteriormente, o Departamento de Tecnologia da Informação se manifestou por meio do Despacho DTI 0668451, de 11/06/2019, sobre demanda para ocupação de espaço físico, em razão de potencial incremento da força de trabalho, indicando *“demanda natural por espaço, mobília e infraestrutura adicional proporcional ao aumento previsto das posições de trabalho, com destaque para as solicitações de maiores espaços para realização de reuniões, vídeo/áudio conferência, áreas de estudo e maior e melhor estrutura para pequenas refeições.”*

[5] Consta do Chamamento Público as seguintes definições:

Área útil: é resultante da soma da área de expediente, das áreas molhadas (áreas de banheiros, copas e depósitos) e das áreas de acesso (hall de elevadores e recepção). Não abrange pilares, escadas, elevadores, *shafts* de instalações técnicas e garagem.

Áreas de expediente, ou “áreas de carpete”, são os espaços que possibilitam a instalação de escritórios e atividades complementares dentro de um padrão mínimo de segurança e salubridade para os usuários. No caso do CNJ, devem seguir o estabelecido pela Tabela I da Resolução 114/2010 ou no Programa de Necessidades aprovado.

[6] Art. 31 da Resolução CNJ nº 114, de 2010. “Os referenciais de áreas estabelecidos no art. 30 poderão sofrer uma variação a maior de até 20% (vinte por cento), de forma a possibilitar os necessários ajustes arquitetônicos das edificações a serem reformadas ou construídas para uso do Poder Judiciário. ([Redação dada pela Resolução nº 132, de 21.06.11](#))”

[7] Posteriormente, em Recurso apresentado pela empresa ao resultado do chamamento, informou-se “nova área útil” de 16.725,96 m² (0692250).

[8] Conforme Despacho SAD 0688140, de 21/06/2019.

[9] O valor foi reduzido para R\$ 930.000,00 após negociação.

[10] Quanto ao tema, o Acórdão TCU 1.479/2019 dispôs que: “121. Com base na ISSAI 3100, economicidade pode ser entendida como a minimização de custos, no emprego dos recursos colocados à disposição da instituição. Nesse quadro, os recursos utilizados devem estar disponíveis tempestivamente, em quantidade suficiente, na qualidade apropriada, isto é, de acordo com as reais necessidades do órgão e/ou entidade, e com o melhor preço. 122. Evidentemente, em cenários complexos que envolvem múltiplas opções, a análise de uma decisão administrativa não deve estar adstrita ao exame de economicidade. Deve-se examinar, por exemplo, se a decisão do gestor foi efetiva, isto é, se foram atingidos os objetivos desejados. No caso de uma locação, por exemplo, é imprescindível a verificação se as demandas mapeadas foram atendidas, como áreas comuns, espaços diferenciados, etc. Também nesse mote serão procedidas as análises nesta sessão do presente relatório.” (grifei)

[11] Conforme Manual de Organização do CNJ, 9ª Edição: “São competências da Secretaria de Auditoria: VII – realizar a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional, patrimonial e de pessoal do Conselho e avaliar os resultados obtidos pela Administração quanto à economicidade, eficiência e eficácia; (...) São competências da Coordenadoria de Auditoria Interna: V – avaliar o desempenho da gestão quanto à eficácia, eficiência, efetividade, economicidade e equidade; (...) São competências da Seção de Auditoria da Gestão e da Governança: VIII – realizar estudos sobre indicadores de desempenho a fim de avaliar os resultados da gestão, segundo os critérios de eficiência, eficácia e economicidade;

[12] São competências da Secretaria de Auditoria: “XVI – informar tempestivamente à Diretoria-Geral e Secretaria-Geral dos assuntos que, por sua relevância e urgência, imponham uma ação imediata por parte das citadas unidades orgânicas;” Manual de Organização, 9ª Edição;

[13] Considera-se vigente e eficaz a Lei que cumpriu seu rito de formação, de acordo com o processo legislativo previsto na Constituição Federal, e que tenha sido oficialmente publicada, bem como transcorrido a *vacatio legis* eventualmente prevista, e, ainda, não tenha sido revogada por outra Lei ou declarada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal. Ainda, considera-se vigente ato normativo que tenha sido assinado pela autoridade competente e devidamente publicado, e que não tenha sido revogado por ato posterior. Assim, não existe juridicamente ato normativo que não cumpriu seu rito de formação, o que impede que sirva de parâmetro para a presente análise.

[14] Conforme art. 92, inciso I-A, da Constituição Federal, o Conselho Nacional de Justiça é órgão integrante do Poder Judiciário.

[15] Data da sessão no TCU - 26/06/2019.

[16] O Programa de Necessidades do CNJ foi elaborado por Comissão instituída pela Portaria-CNJ n. 72, de 28 de junho de 2016 (0148624), conforme registrado no Processo 05834/2016. O documento indica uma área total de 35.680,10 m², sendo 18.297,50 m² de área útil para atendimento das necessidades do CNJ.

[17] A proposta da empresa ACE apresentou três opções de imóvel.

[18] DI PIETRO, Maria Sylvia. Direito Administrativo. 27ª Edição. Ed. São Paulo, Atlas, 2014.

[19] Op.cit.



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COELHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0729272** e o código CRC **ECB5544F**.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI n. 05134/2019

Ementa: Contrato de locação a ser celebrado entre o CNJ e a empresa Stylos Engenharia S.A. Dispensa de licitação. Análise e chancela da minuta do contrato.

Senhor Secretário de Administração,

Os autos foram encaminhados à Assessoria Jurídica para análise e, se for o caso, chancela da minuta do contrato a ser celebrado entre o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e a empresa Stylos Engenharia S.A., que tem por objeto a locação de imóvel com Matrículas 160.874 e 160.875, emitidas pelo Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do DF, datadas de 31/10/2018, com área total de 30.207,38 m², localizado no Setor de Administração Federal Sul - SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05 e 06, Blocos E e F - Asa Sul - Brasília/DF.

2. A opção pela contratação por dispensa de licitação constou do item 2.9 do Projeto Básico (0726282) aprovado por Vossa Senhoria no Despacho DG 0727252. Ato contínuo, a legalidade da contratação fundamentada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 foi analisada pela Assessoria Jurídica no Parecer AJU 0729272, com a recomendação de que no ato declaratório da dispensa fosse exteriorizada pela autoridade competente a motivação para a opção do procedimento de contratação direta, em consonância com os Acórdãos TCU 2.420/2015, 1.273/2018 e 1.479/2019 e art. 26, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 8.666/1993, c/c art. 50, IV, da Lei nº 9.784/1999.

3. Assim, com fundamento no art. 3º, inciso XI, alínea "aj" da Portaria nº 112/2010, de 04 de junho de 2010, e no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/1993, o Secretário de Administração declarou a dispensa de licitação para contratar a empresa Stylos Engenharia S.A., por um período de 60 (sessenta) meses, **no valor mensal de R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) e valor anual de R\$ 11.160.000,00 (onze milhões, cento e sessenta mil reais)**, visando à locação de edifício, conforme proposta juntada aos autos no arquivo SEI 0728449, o que foi ratificado no Despacho DG 0730327.

4. Nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/1993, foi publicado o extrato de dispensa de licitação, conforme arquivo SEI 0732464, bem como publicado no Portal da Transparência do CNJ (arquivo SEI 0731507). Em seguida, a Secretaria de Orçamento e Finanças atestou e firmou a Nota de Empenho nº 766/2019 (arquivos SEI 0732490 e 0732517), para suporte dos custos da contratação.

5. Por sua vez, a Seção de Gestão de Contratos - SEGEC elaborou a minuta de contrato 0732446, tendo sido juntadas ao processo as declarações do SICAF e do CADIN que demonstram a regularidade fiscal da empresa para contratar com o Poder Público.

6. A minuta do contrato administrativo com os respectivos anexos contém descrição do objeto (locação de imóvel) e todas as demais cláusulas

necessárias previstas no artigo 55 da Lei nº 8.666/1993. As cláusulas que definem condições de pagamento, sanções aplicáveis às hipóteses de inadimplemento e mecanismos construídos com o propósito de resguardar o interesse público estão redigidas em termos claros, objetivos e harmônicos à legislação. Sugere-se, no entanto, que sejam promovidos, se for o caso, os seguintes aperfeiçoamentos:

a) na Cláusula Primeira, parte final, substituir a expressão "e terá como objetivo a modernização (...)" por "visando à instalação da sede do Conselho Nacional de Justiça", em harmonia com a descrição do objeto contida no item 1.1 do Projeto Básico;

b) na Cláusula Segunda, Parágrafo Único, verificar se a remissão correta não seria à alínea "l" ao invés da "f";

c) verificar a necessidade de adequação dos parágrafos primeiro (parte final) e segundo da Cláusula Terceira, haja vista que, aparentemente, trazem regramentos em duplicidade quanto ao prazo de entrega do imóvel com as benfeitorias;

d) na alínea "u" da Cláusula Quarta, substituir o verbo "custear" por **"arcar com as despesas"**, por até 120 dias, dos serviços (...)", visando à padronização com as demais cláusulas contratuais.

7. Observa-se o atendimento aos requisitos elencados na lista de verificação constante do arquivo SEI 0166797, por força de determinação da Diretoria-Geral deste Conselho (Despacho 0170231), a qual foi preenchida e juntada aos autos no arquivo SEI 0734180.

8. Quanto à competência dos signatários, pontua-se que no âmbito do CNJ o contrato será assinado pelo Diretor-Geral, nos termos do art. 3º, XI, "al", da Portaria nº 112/2010 e, no âmbito da empresa Stylos Engenharia S.A, pelo Sr. Guilherme de Siqueira Barros, cuja competência foi demonstrada por meio dos documentos juntados aos autos no arquivo SEI 0728446. Ainda, verifica-se a existência de procuração conferindo poderes ao Sr. Juberlândio Dionisio Neri, para assinatura do instrumento contratual (arquivo SEI 0728446).

9. Por fim, pontua-se que a presente análise restringe-se aos aspectos estritamente jurídicos, bem como procedimentais pertinentes à contratação em foco, abstendo-se quanto à análise de conveniência e oportunidade a cargo das autoridades competentes. Tendo em vista a observância da legislação aplicável à espécie, a minuta de Contrato constante do arquivo SEI 0732446 reúne condições para recebimento da **chancela** desta unidade de atuação e as assinaturas dos representantes das partes. Informa-se a desnecessidade de retorno dos autos a esta Assessoria caso sejam realizadas as adequações indicadas no **item 6** deste Parecer.

Brasília, DF, 9 de setembro de 2019.

Luciana Cristina Gomes Coêlho Matias
Assessora-Chefe da Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COÊLHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0734191** e o código CRC **7C9B3D9E**.

CONTRATO N. 21/2019

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM
A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA,
E A STYLOS ENGENHARIA S/A
(Dispensa de Licitação - Processo
Administrativo CNJ-SEI-05134/2019).**

Aos dez dias do mês de setembro do ano de 2019, na sede do **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**, sediado no SEP 514, Bloco D, Lote 09, em Brasília - Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o n. 07.421.906/0001-29, neste ato representado pelo Diretor-Geral, **Johaness Eck**, RG n. 6.997.231-x SSP/SP e CPF n. 006.583.638-32, no uso das atribuições conferidas pela Portaria n. 89, de 13 de setembro de 2018, e o art. 3º, inciso XI, alínea "a", da Portaria n. 112, de 4 de junho de 2010, denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, de outro lado, **STYLOS ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 38.056.024/0001-35, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco A, Edifício Vera Cruz, 5º andar, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70304-913, neste ato representada por **Guilherme de Siqueira Barros**, brasileiro, titular da cédula de identidade n. 1.172.917 SSP/DF e CPF 552.253.221-15, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante nominada **LOCADORA**, resolvem celebrar, com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666, de 1993, demais disposições da referida Lei e da Lei nº 8.245, de 1991, o presente contrato de locação de imóvel, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel com Matrículas 160.874 e 160.875, emitidas pelo Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do DF, datadas de 31/10/2018, com área total de 30.207,38 m², 325 vagas de garagem, localizado no Setor de Administração Federal Sul – SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05 e 06, Blocos E e F – Asa Sul – Brasília/DF, visando à instalação da sede do Conselho Nacional de Justiça.



PARÁGRAFO PRIMEIRO - Além das áreas privativas integrantes do imóvel locado, faz parte do presente ajuste o direito de utilização exclusiva das áreas comuns do edifício.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento o Projeto Básico que deu as diretrizes da presente contratação direta, no âmbito do Processo Administrativo n. CNJ-SEI 05134/2019, a Carta de Habite-se n. 012/2009, o Laudo de Avaliação produzido pela Caixa Econômica Federal, a Proposta da **LOCADORA**, os Laudos de Vistoria e os Termos de Recebimento.

DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

CLÁUSULA SEGUNDA – O LOCATÁRIO, durante a execução contratual, obriga-se a:

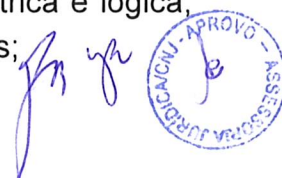
- a) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este contrato e/ou ao Projeto Básico;
- b) efetuar os pagamentos à **LOCADORA**, nas condições estabelecidas neste contrato;
- c) não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto nº 3.725, de 2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa da **LOCADORA**, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto N. 3.725/2001;
- d) comunicar imediatamente, por escrito, à **LOCADORA** qualquer avaria na estrutura do imóvel locado e/ou nos bens necessários, úteis e/ou voluptuários nele incorporados;
- e) conservar o imóvel locado e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e modificações decorrentes de autorização expressa e/ou tácita da **LOCADORA**;
- f) conservar, ao longo de toda a vigência da locação, em estado de pleno funcionamento, com manutenções preventivas e corretivas periódicas - a serem prestadas nos termos dos manuais produzidos pelos respectivos fabricantes - todas as benfeitorias incorporadas ao imóvel pelo **LOCADOR** dentre as quais, elevadores, aparelhos de ar-condicionado, sistemas de prevenção de incêndio, de CFTV e de irrigação dos jardins;
- g) levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA**, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos, destinados à **LOCADORA**, que eventualmente lhe sejam entregues;

- h) requerer, por sua conta e ônus, junto à Companhia Energética de Brasília – CEB e junto à Companhia de Abastecimento de Brasília (CAESB), o fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento do imóvel com as Benfeitorias, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;
- i) aplicar as penalidades previstas na legislação e neste contrato, caso, ao longo da locação, configurem-se os respectivos fatos geradores;
- j) arcar com as despesas de pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e da Taxa de limpeza urbana (TLP);
- k) contratar seguro para o imóvel locado e benfeitorias, cujos valores de cobertura serão definidos em conjunto com o LOCADOR;
- l) arcar, a partir da assinatura do Termo de Recebimento do imóvel e Benfeitorias, com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: serviços de vigilância, brigada contra incêndio, recepção, telefonia; consumo de água e esgoto, gás e energia elétrica; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança; manutenção e conservação de elevadores e equipamentos de ar-condicionado; serviços de jardinagem e de manutenção e remanejamento de divisórias e de pontos elétricos e lógicos; manutenção e remanejamento de persianas; manutenção dos sistemas de irrigação, de CFTV e de detecção e combate a incêndio;
- m) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião da devolução das chaves e registrar em Termo de Vistoria para Devolução do Imóvel as providências adotadas para cumprimento deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – Como se trata de locação total do prédio, não haverá despesas de condomínio, cabendo ao **LOCATÁRIO** arcar com as despesas ordinárias de manutenção do prédio, conforme alínea “l” desta Cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA – A LOCADORA voluntariamente, obriga-se, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, a:

- a) realizar todas as benfeitorias conforme projetos e leiautes constantes dos Anexos, bem como promover as adaptações necessárias nos acabamentos dos pavimentos decorrentes da implantação dos referidos leiautes.
- b) utilizar, principalmente para execução dos projetos das redes elétrica e lógica, materiais com a qualidade mínima indicada prioritariamente pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- c) utilizar, principalmente para execução dos projetos das redes elétrica e lógica, as técnicas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;



- d) assumir, quanto a quaisquer serviços indicados nesta Cláusula, integral e exclusiva responsabilidade por obrigações civis, trabalhistas, previdenciárias, fiscais e relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
- e) responder integral e exclusivamente por quaisquer indenizações e compensações devidas aos colaboradores que lhe prestarem serviços em momentos anteriores à assinatura do Termo de Recebimento do imóvel com as Benfeitorias;
- f) assumir integral e exclusiva responsabilidade pelas despesas com manutenção de elevadores, aparelhos de ar-condicionado, irrigadores de jardim e outras, até a data de entrega do imóvel com as Benfeitorias prevista nesta Cláusula;
- g) responder integral e exclusivamente pelas despesas relativas à contratação de seguros, fornecimento de água, energia elétrica, tributos, contribuições, e outras de mesma natureza, relativas ao imóvel locado até a data de entrega do imóvel com as Benfeitorias prevista nesta Cláusula;
- h) promover intensa e eficaz vigilância sobre o imóvel e sobre as condutas de quaisquer de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores, durante o intervalo de tempo dentro do qual estiverem sendo instaladas as benfeitorias previstas nesta Cláusula;
- i) responder por condutas de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores que se configurem em constrangimentos de qualquer espécie para o **LOCATÁRIO** e/ou para pessoas vinculadas ao **LOCATÁRIO** e/ou em comportamentos não condizentes com a dignidade do Poder Judiciário; e
- j) prover garantia, durante sessenta dias, contados da entrega do imóvel com as Benfeitorias referidas nesta Cláusula ao **LOCATÁRIO**, assegurando substituição de produtos e/serviços nos quais forem identificados vícios, defeitos e/ou incompatibilidades com normas técnicas aplicáveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A **LOCADORA** deverá providenciar pessoal tecnicamente qualificado e experiente para gestão e execução dos serviços de instalação das benfeitorias referidas nesta Cláusula. A entrega do imóvel com todas as benfeitorias deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de entrega, pelo **LOCATÁRIO**, do layout definitivo de ocupação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Todas as demais benfeitorias referidas nesta Cláusula deverão estar instaladas e em condições de pleno uso ao término do prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da entrega, pelo **LOCATÁRIO**, do layout definitivo de ocupação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em momento anterior ao de notificação do **LOCADOR** para o recebimento do imóvel com as benfeitorias, o **LOCATÁRIO** providenciará exaustiva verificação da conformidade entre os serviços de instalação concluídos, a qualidade dos produtos instalados e os respectivos projetos, de forma a eliminar quaisquer incongruências.

PARÁGRAFO QUARTO – Os serviços previstos para instalação das benfeitorias referidas nesta Cláusula e nos Anexos poderão sofrer pequenas alterações durante a execução, de forma a melhor atender às necessidades técnicas e, de comum acordo com a **LOCADORA**, às conveniências do **LOCATÁRIO**. A **LOCADORA** ficará isenta de responsabilização por eventual atraso no prazo de entrega do imóvel com as benfeitorias em razão dessas possíveis alterações.

PARÁGRAFO QUINTO – O layout definitivo de ocupação deverá ser entregue, pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA**, no prazo máximo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data de assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA – A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

- a) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública;
- b) indicar preposto, a ser aceito pelo **LOCATÁRIO**, para representá-la durante a execução do contrato, necessariamente qualificado com capacidade gerencial e habilidade para implementar soluções dentro de prazos pré-determinados;
- c) informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- d) anotar na matrícula do imóvel a existência deste ajuste e os respectivos termos, conforme art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 1973, bem como apresentar cópias da prenotação e da anotação ao **LOCATÁRIO**;
- e) não retomar, nem tentar retomar o imóvel locado, salvo ao término da locação;
- f) informar ao **LOCATÁRIO**, com até 90 dias de antecedência relativamente ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência, a eventual intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel e/ou de outros direitos relativos ao imóvel;
- g) garantir, ao **LOCATÁRIO**, durante a vigência da locação, uso do imóvel sem turbações de qualquer espécie;
- h) fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel locado quando da entrega da posse ao **LOCATÁRIO**, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, bem como responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação, mesmo que supervenientemente identificados;
- i) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias entregues ao locador juntamente com o imóvel locado, relatando quantidades, estado em que se encontram, preços estimados e a existência ou inexistência de garantias em vigor;

- j) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias que sejam incorporadas, às suas expensas, ao imóvel locado, após entrega da posse ao **LOCATÁRIO**;
- k) fornecer cópias das notas fiscais, dos manuais e dos termos de garantia, de quaisquer bens que ainda estejam vinculados a garantias fornecidas pelos respectivos fabricantes e/ou distribuidores e que devam receber manutenção em rede credenciada;
- l) fornecer cópias dos projetos, licenças e autorizações referidos ao imóvel locado;
- m) responder pelas despesas extraordinárias de manutenção do imóvel, previstas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;
- n) responder pela depreciação – encargo periódico que determinados bens sofrem, por uso, obsolescência ou desgaste natural - de todas as benfeitorias que tenha incorporado ao imóvel, desde que o **LOCATÁRIO** mantenha tais benfeitorias em pleno estado de funcionamento, com manutenções periódicas, nos prazos e formas previstos nos respectivos manuais;
- o) retirar, a pedido do **LOCATÁRIO**, os bens úteis e/ou voluptuários incorporados ao imóvel, quando, de acordo com as normas técnicas em vigor, atinjam o término da vida útil e/ou sejam classificados, pelo **LOCATÁRIO**, como obsoletos e/ou antieconômicos;
- p) responder, quando comprovados problemas estruturais, por quaisquer danos que venham a sofrer o **LOCATÁRIO** em razão de infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas (hidráulicos, elétricos, sanitários etc.), salvo mau uso das instalações por parte do **LOCATÁRIO**;
- q) responder por danos que sejam causados a quaisquer equipamentos do **LOCATÁRIO**, em especial aos eletroeletrônicos, nas hipóteses em que tais danos tenham origem nos materiais empregados e ou nas técnicas utilizadas para instalação das redes elétrica e lógica;
- r) providenciar o saneamento de quaisquer vícios, defeitos e/ou avarias relacionados aos bens incorporados ao imóvel locado, em atendimento ao previsto nesta Cláusula, tais como divisórias, pisos elevados, rede, pontos elétricos, e lógicos, sistemas e componentes hidráulicos, entre outros, desde que referidos defeitos e/ou avarias não tenham sido causados por uso irregular do **LOCATÁRIO**;
- e
- s) providenciar, o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel locado e/ou a benfeitorias necessárias;

fr

t) realizar as adaptações hidráulicas e sanitárias, instalação de rede lógica e sua infraestrutura, rede elétrica (comum e estabilizada) e luminotécnica; elaboração de projetos executivos que forem necessários; instalação de painéis divisórios duplos e divisórias simples (subsolos), portas e demais componentes; instalação de persianas do tipo rolô; instalação de sistema de ar condicionado complementar (tipo Split system inverter) onde o sistema existente não contempla; adaptações técnicas especiais para a sala de sessões plenárias, auditório, berçário, copas e banheiros, incluindo a substituição de revestimentos; reforço estrutural para salas de arquivo e biblioteca (se necessário); adaptações necessárias para a promoção de acessibilidade na edificação conforme ABNT NBR 9050-2015; projeto legal, instalação e aprovação de instalações para prevenção e combate a incêndio, de acordo com as normas vigentes e junto ao CBMDF, instalação de mastros para pavilhões nacional e Mercosul, instalação de bicicletário, instalação ou remanejamento das câmeras de segurança, dentre outras obrigações constantes no Anexo I deste Projeto Básico, necessárias à ocupação do imóvel, conforme projetos e plantas aprovados pelo **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**;

u) arcar com as despesas, por até 120 dias, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV – CFTV, controle de acesso, nobreak, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As obrigações assumidas pelo **LOCADOR** neste contrato deverão ser cumpridas no prazo de quinze dias corridos, se não descritas com prazos específicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O prazo para cumprimento de obrigação assumida pelo **LOCADOR** poderá ser prorrogado pelo **LOCATÁRIO**, desde que o **LOCADOR**, dentro da fluência do prazo em curso, apresente requerimento, devidamente fundamentado e instruído com elementos suficientes à prova de quaisquer alegações utilizadas para justificar o pedido de prorrogação.



PARÁGRAFO TERCEIRO - O prazo para saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, na estrutura do imóvel e/ou em benfeitorias, poderá ser prorrogado pelo **LOCATÁRIO** nas hipóteses em que o **LOCADOR** demonstrar, em laudo fundamentado subscrito por profissional técnico, que o prazo deferido para cumprimento da obrigação é insuficiente e/ou hipóteses de caso fortuito e/ou força maior. Ao deferir o pedido, o **LOCATÁRIO**, em decisão fundamentada, concederá prorrogação nunca inferior a quinze dias corridos.

PARÁGRAFO QUARTO – Os prazos para cumprimento das obrigações assumidas pelo **LOCADOR** serão suspensos enquanto estiverem pendentes de execução serviços que somente possam ser providos pela Administração Pública (Direta e/ou Indireta) e que tenham sido requeridos a esta, a partir das respectivas datas de protocolo dos requerimentos.

PARÁGRAFO QUINTO - O **LOCADOR** deverá instruir requerimentos, recursos e quaisquer outras petições destinadas ao **LOCATÁRIO** com documentos idôneos à prova dos fatos alegados, sob pena de não conhecimento de tais alegações e/ou indeferimento, a critério do **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEXTO – A depreciação do valor de bens será obtida conforme princípios e normas vigentes no âmbito da Administração Pública Federal. Os critérios de cálculo serão informados, pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, no Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A **LOCADORA** deverá cientificar, por escrito, contra recibo, a todos os seus prestadores de serviço e/ou fornecedores, que os serviços prestados e os fornecimentos providos não têm qualquer vínculo direto com a Administração Pública.

DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO

CLÁUSULA QUINTA – O imóvel e as benfeitorias que estejam agregadas serão recebidos pelo **LOCATÁRIO** mediante vistoria prévia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel será produzido por equipe técnica do **LOCATÁRIO** e do **LOCADOR** e integrados por fotos, filmagem e por quaisquer outras técnicas que permitam registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e de benfeitorias nas datas em que forem elaborados.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Com a assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel – parte integrante do Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel - o **LOCATÁRIO** ingressará na posse direta do imóvel locado e poderá providenciar, desde então, o necessário à adaptação do imóvel para garantia da segurança do patrimônio público, da segurança e privacidade de autoridades, servidores e demais colaboradores que lhe sejam vinculados, bem como de informações e documentos que circularão por sistemas agregados ao imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel demarcará o início da vigência, no imóvel locado, das regras de segurança do **LOCATÁRIO**, às quais a **LOCADORA** submeterá todos os seus representantes e colaboradores.

PARÁGRAFO QUARTO – O imóvel será ocupado de forma imediata, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel com as benfeitorias.

PARÁGRAFO QUINTO – A entrega das benfeitorias referidas na Cláusula Terceira será precedida da produção de Laudos de Vistoria para o Recebimento de Benfeitorias – parte integrante do Termo de Recebimento de Benfeitorias, a cargo do **LOCATÁRIO**. O Laudo, integrado por descrição detalhada de todas as benfeitorias agregadas ao imóvel, será submetido a exame do **LOCADOR**, que poderá contestá-lo, se entender necessário.

DA GESTÃO DE BENFEITORIAS

CLÁUSULA SEXTA – Desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Antes da instalação de benfeitorias, o **LOCATÁRIO** notificará o **LOCADOR** e aguardará o transcurso do prazo de 5 (cinco) dias corridos para o recebimento de resposta. Caso o prazo transcorra sem manifestação do **LOCADOR**, entender-se-á deferida autorização para a melhoria pretendida pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A instalação de benfeitorias para garantia da segurança do patrimônio público, de autoridades, servidores, colaboradores vinculados ao **LOCATÁRIO**, de visitantes e de informações serão consideradas previamente autorizadas pelo **LOCADOR** e serão introduzidas no imóvel locado mediante prévia justificação em processo administrativo a ser instaurado

especificamente para o registro do histórico de ocorrências relacionadas ao recebimento, conservação e devolução do imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Do processo administrativo referido no parágrafo anterior não constarão registros que devam estar submetidos, ainda que apenas temporariamente, a restrições de acesso público, em razão de sua imprescindibilidade para a segurança de pessoas referidas em processos que corram sob segredo de Justiça, da sociedade e do Estado.

PARÁGRAFO QUARTO – As benfeitorias instaladas para garantia da segurança do patrimônio público, de pessoas e de informações, se incorporadas à edificação durante a locação, deverão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, com devolução do imóvel ao estado anterior, se a **LOCADORA**, em até 60 (sessenta) dias contados da notificação de rescisão do contrato que lhe seja expedida pelo **LOCATÁRIO**, sob pena de decadência, apresentar a este requerimento expresso.

PARÁGRAFO QUINTO - As benfeitorias, instaladas pelo **LOCATÁRIO** e que possam ser removidas sem gerar danos à estrutura da edificação (tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc.), poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEXTO – O imóvel locado e as benfeitorias que lhe sejam acrescidas pela **LOCADORA**, nos termos da Cláusula Terceira, e a qualquer tempo, com assentimento expresso do **LOCATÁRIO**, serão devolvidos à **LOCADORA**, ao final da locação.

DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA – O presente contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses** a partir de sua assinatura, com cláusula resolutória, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As prorrogações serão formalizadas mediante termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel a ser apurado conforme regras de mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em laudos que serão incorporados a processos administrativos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Identificada a qualquer tempo, em decisão fundamentada, a ausência de interesse público na continuidade da locação e/ou na renovação da locação, serão, de imediato, iniciados, pelo **LOCATÁRIO**:

I) os procedimentos prévios à instauração de licitações e/ou contratações diretas necessárias à execução das obras que promoverão a devolução do imóvel ao estado existente à época da assinatura deste contrato, ressalvados das reformas para devolução os desgastes decorrentes do uso normal, as modificações introduzidas no imóvel sob autorização da **LOCADORA** bem como as alterações feitas para segurança do patrimônio público, de pessoas e de informações, observado o disposto na Cláusula Sexta; e

II) os procedimentos prévios à efetivação de ressarcimentos que eventualmente sejam devidos ao **LOCADORA** em decorrência do mau uso e/ou de falta de manutenção de benfeitorias postas à disposição do **LOCATÁRIO**, observada a depreciação inerente a quaisquer dos bens.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Findo o prazo da locação, inexistindo renovação, o contrato será prorrogado e o **LOCATÁRIO** terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para desocupar o imóvel. Durante o prazo de desocupação e durante a eventual renovação deste, os aluguéis e demais encargos serão pagos normalmente, inclusive, acrescidos dos reajustes legalmente autorizados.

PARÁGRAFO QUARTO - Este contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, sob qualquer título, do domínio, da posse bem como de quaisquer outros direitos relativos ao imóvel locado.

PARÁGRAFO QUINTO – Caso a **LOCADORA** tencione vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, dar ou prometer dar em pagamento o imóvel objeto da locação e/ou direitos ao imóvel relativos, deverá notificar extrajudicialmente o **LOCATÁRIO**, para que este possa decidir, dentro do prazo de 90 (noventa) dias acerca do exercício do direito de preferência, previsto no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

PARÁGRAFO SEXTO - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato (e eventuais prorrogações), não poderá o locador reaver o imóvel alugado.

DAS NEGOCIAÇÕES ACERCA DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA OITAVA – O valor do aluguel mensal do imóvel é de **R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em decorrência de negociação havida entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**, o preço de aluguel definido supra resulta de desconto ofertado pelo **LOCADOR** sobre o valor adotado no Laudo de Avaliação OS 6997.6997.237376/2019.01.01.01-001, produzido pela Caixa Econômica Federal (CEF).

PARÁGRAFO SEGUNDO – As benfeitorias, conforme descrição definida pelo **LOCATÁRIO** no Anexo I - cuja instalação, gratuita no imóvel locado, está determinada na Cláusula Terceira, como resultado do processo de negociação - não existiam à época de produção, pela CEF, do Laudo de Avaliação, não foram consideradas para fins de determinação do valor locatício inicial do imóvel, mas poderão ser consideradas com tal objetivo, à época da renovação, nos termos do Parágrafo Sétimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O **LOCADOR** notificará o **LOCATÁRIO**, por escrito, quanto à conclusão dos serviços de instalação das benfeitorias indicadas na Cláusula Terceira. Da notificação correrá o prazo de 72 (setenta e duas) horas – computável, inclusive, aos sábados, domingos e feriados - para que a equipe técnica do **LOCATÁRIO** promova a inspeção necessária à produção do Laudo de Vistoria para Recebimento de Benfeitorias.

PARÁGRAFO QUARTO – O Laudo de Vistoria para Recebimento de Benfeitorias terá efeito retroativo à data de notificação, se não forem identificadas pendências. Se forem identificadas pendências, o **LOCADOR** será notificado para providenciar a respeito.

PARÁGRAFO QUINTO - A assinatura, pelos contratantes, do Termo de Recebimento do imóvel com as Benfeitorias, demarcará o término da execução dos serviços de instalação das benfeitorias previstas na Cláusula Terceira.

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA NONA – O pagamento será efetuado mensalmente mediante crédito em conta corrente da **LOCADORA**, por ordem bancária, até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês locado, quando mantidas as mesmas condições iniciais de habilitação, e cumpridos os seguintes requisitos:

a) apresentação de nota fiscal/fatura, de acordo com a legislação vigente à época da emissão (nota fiscal eletrônica, se for o caso), acompanhada da prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou



sede da **LOCADORA**; da prova de regularidade relativa à Seguridade Social; do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, comprovando regularidade com o FGTS; e da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho; consulta prévia ao CADIN, e

b) inexistência de fato impeditivo para o qual tenha concorrido a **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O título de cobrança relativo ao aluguel mensal será emitido pela **LOCADORA** e deverá ser apresentado até o **20º (vigésimo)** dia do mês imediatamente anterior ao de vencimento, obrigatoriamente com o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) apresentado na proposta e constante na Nota de Empenho. Para fins de pagamento, o **LOCATÁRIO** não admitirá títulos emitidos com número de CNPJ diverso, ainda que este esteja sob titularidade do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Havendo erro nos títulos de cobrança, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o prazo para pagamento ficará suspenso até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, a contagem do prazo remanescente para o pagamento recomeçará a correr no dia seguinte àquele no qual ocorrer a retificação do título ou supressão da circunstância impeditiva. A suspensão do pagamento, nos termos deste parágrafo, não acarretará qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos casos em que ocorrer atraso no pagamento, por culpa comprovada do **LOCATÁRIO**, o valor do título de cobrança pago em atraso deverá ser acrescido de juros moratórios, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5 (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)/365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.



PARÁGRAFO QUARTO - A compensação financeira prevista no parágrafo anterior poderá ser lançada, pela **LOCADORA**, no título que venha a ser emitido após a ocorrência.

PARÁGRAFO QUINTO - Em caso de irregularidade junto ao SICAF, CADIN e CNDT, o **LOCATÁRIO** advertirá, por escrito, a **LOCADORA**, para que regularize sua situação ou apresente sua defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, a critério do **LOCATÁRIO**. Findo este prazo, sem que haja a regularização da situação ou a apresentação de defesa aceita pelo **LOCATÁRIO**, isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, estará o contrato passível de rescisão ou suspensão de pagamento até a regularização, a critério do **LOCATÁRIO**, bem como sujeita às sanções legais e administrativas previstas.

PARÁGRAFO SEXTO - Nos termos do art. 34 da Instrução Normativa n. 1.234/2012 – SRF, será feita retenção do Imposto de Renda e das Contribuições sobre o total do aluguel a ser pago.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Nenhum pagamento será efetuado à **LOCADORA** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou à atualização monetária.

PARÁGRAFO OITAVO - A **LOCADORA** somente fará jus ao recebimento de aluguéis após a assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias pelo **LOCATÁRIO**.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA DEZ – O valor do aluguel fixado na Cláusula Oitava será fixo e irreajustável, pelos primeiros doze meses, contados da data de assinatura deste Contrato. Decorrido este prazo, será admitido reajuste, que terá como limite máximo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE. Os reajustes subsequentes somente serão deferidos após decorrido o prazo de um ano, contado do primeiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O reajuste do valor do aluguel não terá efeitos retroativos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na falta do índice IPCA/IBGE, por motivo de extinção, fica, desde já, estabelecido que os índices substitutos de reajustamento serão, sucessivamente, o IPC (FIPE) e o IGP (FGV). Na falta destes índices, o reajuste

será feito pela média de 03 (três) outros índices que reflitam a variação da inflação, à escolha das partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os reajustes serão formalizados mediante Apostila, conforme art. 65, § 8º, da Lei n. 8.666/93.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA ONZE – A despesa decorrente da execução do presente contrato correrá à conta do Programa de Trabalho 02.032.1389.2B65.0001, Natureza da Despesa 3.3.90.39, pela Nota de Empenho 2019NE000766, de 05 de setembro de 2019.

PARÁGRAFO ÚNICO - As dotações orçamentárias referentes aos exercícios futuros serão indicadas mediante apostilamento.

DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

CLÁUSULA DOZE – O **LOCATÁRIO**, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção de créditos devidos à **LOCADORA** em decorrência deste contrato, até o limite dos montantes devidos ao **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVI do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da **LOCADORA**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do prazo de vigência pactuado, deverá notificar a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese o **LOCATÁRIO** estará

sujeito ao pagamento de multa, prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, proporcionalmente relacionada ao período de vigência do contrato, nos seguintes termos:

- a) 10% (dez por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer nos três primeiros anos de vigência;
- b) 3% (três por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quarto ano de vigência; e
- c) 1% (um por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quinto ano de vigência.

PARÁGRAFO QUINTO – A partir do terceiro ano de vigência do contrato, o **LOCATÁRIO** ficará isento de multa, caso a devolução do imóvel seja justificada para ocupar prédio público.

PARÁGRAFO QUINTO – Caso o imóvel locado seja objeto de desapropriação pelo Poder Público, a continuidade da locação poderá vir a ser impossibilitada, pelo que o presente contrato poderá vir a ser rescindido unilateralmente pelo **LOCATÁRIO**, dispensado, nesta hipótese do pagamento de qualquer multa.

PARÁGRAFO SEXTO – Nos demais casos em que reste impossibilitada a continuidade da locação, tais como naqueles relacionados a incêndio, desmoronamento, caso fortuito e/ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá, em decisão fundamentada, considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, e/ou multa, desde que não tenha concorrido para a situação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

PARÁGRAFO OITAVO - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À LOCADORA

CLÁUSULA TREZE – Ao término da locação, o imóvel locado será devolvido ao locador limpo e no estado de conservação registrado nos Laudos de Vistoria prévios ao recebimento do imóvel e ao recebimento das benfeitorias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A **LOCADORA** será notificada, com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis, quanto às datas e horários nos quais serão colhidos os elementos para produção do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel e das benfeitorias ao imóvel incorporadas pelo **LOCADOR**, em atendimento à Cláusula Terceira.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A **LOCADORA** poderá se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que também será integrado por fotos e filmagem, destinados a registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O termo final do presente contrato dar-se-á com a entrega, à **LOCADORA**, de cópia do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel, elaborado por equipe técnica do CNJ. A partir do termo final, a **LOCADORA** terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para proceder aos exames e contestações que entender necessários, assinar e entregar ao **LOCATÁRIO** duas vias do Termo de Devolução do Imóvel. Uma das vias será devolvida à **LOCADORA**, devidamente assinada pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso existam divergências entre o estado de entrega do imóvel e das benfeitorias ao **LOCATÁRIO** e o estado de devolução do imóvel e das benfeitorias ao **LOCADOR**, os custos de reparação eventualmente imputáveis ao **LOCATÁRIO** deverão ser reclamados a este em petição devidamente fundamentada e acompanhada de competente acervo probatório. A petição e os documentos serão levados aos autos de processo administrativo, para posterior decisão da Secretaria de Administração do **LOCATÁRIO**.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

CLÁUSULA QUATORZE – Aplica-se ao presente contrato as disposições contidas na Lei nº 8.666/93, demais normas de direito público e, de forma subsidiária, os preceitos previstos na Lei nº 8.245, de 1991, e o Código Civil.

DA FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA QUINZE – Conforme o art. 67 da Lei nº 8.666/93, serão indicados três representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, bem como para atestar os recibos.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DEZESSEIS – O descumprimento total ou parcial das cláusulas deste contrato, ou da legislação vigente, pela **LOCADORA**, ensejará a aplicação das

penalidades previstas no art. 87 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo da eventual rescisão do contrato, a depender do descumprimento verificado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCADORA** ficará sujeita à aplicação das seguintes penalidades, garantida a prévia defesa, por inexecução total ou parcial do contrato:

- a) advertência;
- b) multa de 0,1% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” da Cláusula Quarta;
- c) multa de 0,5% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” da Cláusula Quarta, a partir do momento em que o histórico anual de vigência do contrato contiver o registro de dez penalidades – de qualquer espécie - aplicadas;
- d) multa de 3% sobre o valor mensal do contrato para a conduta que tenha sido causa - inclusive, em decorrência da conversão prevista no Parágrafo Segundo - da aplicação da penalidade de multa e/ou de advertência e, a partir daí, não tenha sido suprimida, com adimplemento da obrigação, após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias.
- e) multa de 10% sobre o valor anual do contrato, caso a rescisão derive de ato ou fato imputável à **LOCADORA**;
- f) suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o CNJ, pelo prazo de até 2 (dois) anos;
- g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As 5 (cinco) primeiras penalidades pecuniárias aplicadas à **LOCADORA**, dentro de um mesmo ano de vigência do contrato, serão convertidas em advertências.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As multas previstas nas alíneas “b”, “c” e “d” do Parágrafo Primeiro serão aplicadas por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 30 dias (de atraso). A multa prevista na alínea “e” do Parágrafo Primeiro poderá ser aplicada por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 10 dias.

PARÁGRAFO QUARTO - O valor da multa, aplicada após o regular processo administrativo, será descontado de pagamentos eventualmente devidos pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** ou cobrado judicialmente.

PARÁGRAFO QUINTO - As sanções de advertência, suspensão temporária e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a penalidade de multa. As obrigações que não tenham sido especificamente referidas nas alíneas do Parágrafo Primeiro, quando descumpridas, serão apenadas com advertência. Quaisquer obrigações não cumpridas em tempo e modo poderão ser causa da aplicação da multa prevista na alínea “d” Parágrafo Primeiro, na forma ali definida.

PARÁGRAFO SEXTO – Para fins de aplicação da segunda e de outras penalidades de multa eventualmente referidas a um mesmo fato gerador, deverá haver um intervalo mínimo de quinze dias entre as notificações que sejam produzidas pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**.

PARÁGRAFO SÉTIMO - As multas poderão ser relevadas, em decisões fundamentadas pelo **LOCATÁRIO**, nas hipóteses em que os respectivos fatos geradores sejam decorrentes de caso fortuito e/ou de força maior, descritos detalhadamente pela **LOCADORA** em manifestações que deverão ser apresentadas ao **LOCATÁRIO** por escrito e acompanhadas de elementos suficientes à prova dos fatos alegados.

DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO

CLÁUSULA DEZESSETE – A publicação resumida do presente contrato e dos aditamentos na Imprensa Oficial, condição indispensável para suas respectivas eficácias, será providenciada pelo **LOCATÁRIO** até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores.

DO FORO

CLÁUSULA DEZOITO – Para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato, será competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal.

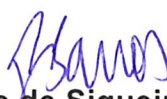
A handwritten signature in blue ink, located to the right of the text of Clause 18.

E por estarem assim de pleno acordo, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias, para todos os fins de direito.

Pelo **LOCATÁRIO**


Johaness Eck
Diretor-Geral

Pelo **LOCADOR**


Guilherme de Siqueira Barros
Representante



Poder Judiciário

Conselho Nacional de Justiça

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO DAS BENFEITORIAS A SEREM EXECUTADAS

1. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PAINÉIS DIVISÓRIOS, seguindo a compartimentação e especificação conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

1.1. Instalação de módulos de painel divisório duplo, em MDF, com montantes em alumínio anodizado, e com espessura de 75 mm a 80. Recomenda-se modulação dos painéis na horizontal de 900 mm a 1200 mm, na cor cinza claro ou platina.

1.2. Deverá possibilitar as seguintes alturas e componentes:

1.2.1. Módulo divisório cego até 1,10 m e vidro duplo com persiana interna até 2,10 m, e bandeira em painel cego até o teto;

1.2.2. Módulo divisório cego até 1,10 m e vidro duplo simples até 2,10 m e bandeira em painel cego até o teto;

1.2.3. Módulo divisório até 2,10 m e bandeira em vidro duplo até o teto;

1.2.4. Módulo divisório cego até o teto, a 2,50 m;

1.2.5. Módulo divisório cego até a 1,80 m;

1.2.6. Módulo divisório cego até 1,30 m;

1.2.7. Módulo divisório cego de 0,70 x 1,80 m, fixado por tirantes em aço do piso ao teto;

1.2.8. Porta de até 0,90 x 2,13 m, com bandeira externa até o teto, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca (conforme ABNT NBR 9050-2015) com tranca e chave, na cor azul Royal;

1.2.9. Porta cega folha dupla de até 1,40 x 2,13 m, com bandeira externa até o teto, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca com tranca e chave, na cor azul Royal;

1.2.10. Módulo divisório ½ cego com tampo tipo guichê (porta holandesa) na



cor azul Royal;

1.2.11. Lã de PET no interior dos módulos divisórios cegos (piso/teto).

2. CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO DE PAREDES E ESQUADRIAS INTERNAS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 2.1. Construção em alvenaria de tijolos furados, espessura 15 cm, com emboço, emassamento e pintura acrílica, com altura indicada em planta;
- 2.2. Construção em gesso acartonado, tipo ST, com emassamento e pintura acrílica, com ou sem abertura com vidro 4mm (com caixilhos em alumínio), com altura indicada em planta;
- 2.3. Construção em gesso acartonado, tipo RU, com emassamento e pintura acrílica ou revestimento cerâmico, com altura indicada em planta;
- 2.4. Inclusão de enchimento em lã de PET entre placas de paredes de gesso acartonado (piso/teto) ou entre painéis divisórios, nos locais indicados, como salas de reunião, gabinetes, salas de audiência, auditório, sala de sessões plenárias e cabines de áudio e vídeo; e
- 2.5. Os locais que sofrerem demolição de paredes de alvenaria deverão ter seu piso elevado e demais revestimentos recompostos

3. REFORÇO ESTRUTURAL (se necessário), conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 3.1. Avaliação estrutural, projeto e execução de reforço (se necessário) para elementos estruturais sob as salas de arquivo, biblioteca, ou outras, localizadas no pavimento semienterrado.

4. FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO OU REMOÇÃO DE PORTAS E PAINÉIS EM VIDRO TEMPERADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 4.1. Portas simples e duplas de abrir, em vidro temperado, de até 1,40 x 2,13 m, espessura 10 mm, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca ou puxador, ambos com tranca e chave;
- 4.2. Painéis em vidro temperado ou laminado (de segurança), espessura 10 mm, incluindo aplicação de película vinílica de sinalização de segurança, conforme ABNT 9050/2015; e
- 4.3. Remoção de portas e painéis em vidro temperado, conforme indicação em planta.



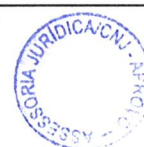
5. ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS e HIDROSSANITÁRIAS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ, contemplando:

- 5.1. Construção de banheiros coletivos masculinos, femininos e de PCD nos locais indicados em projeto, com paredes, tubos, conexões, acessórios, equipamentos, revestimentos, bancadas e divisórias iguais ou equivalentes ao padrão dos banheiros privativos existentes no edifício;
- 5.2. Construção de refeitório com copa no pavimento semienterrado, com paredes, tubos, conexões, acessórios, equipamentos, revestimentos, bancadas e divisórias de acordo com indicação em projeto; e
- 5.3. Os banheiros, tantos coletivos quanto PCD, e copas deverão ser instalados de acordo com as normas ABNT NBR vigentes, em especial a Norma de Acessibilidade NBR 9050/2015, incluindo todas as louças, metais e acessórios, em boa técnica construtiva, e ser entregues em pleno funcionamento.

6. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE LOUÇAS, METAIS E ELEMENTOS COMPLEMENTARES PARA BANHEIROS COLETIVOS E COPAS de:

- 6.1. Louças e metais de primeira linha, nas quantidades constantes dos leiautes, sendo eles:

Item	Material	Marca
1	Arejador para torneira DECA	Deca, Docol ou similar
2	Assento para vaso sanitário	Deca, Astra ou similar
3	Cuba de aço inox para embutir em bancada de pia de cozinha - tamanho grande	Tramontina, Servinox, Hidronox ou similar
4	Cuba de louça branca para embutir em bancada de pia de banheiro - tamanho grande	Deca, Celite ou similar
5	Ducha higiênica inox com registro	Deca, Celite, Fabrimar ou similar
6	Lavatório de louça branca com coluna - tamanho grande	Deca, Celite ou similar
7	Lavatório de louça branca de embutir, sem coluna - tamanho pequeno*	Deca, Celite ou similar
8	Mictório branco auto sifonado	Deca, Celite ou similar



9	Pia em aço inox 1,80m com uma cuba - fundo concretado	Tramontina, Ideal Standard ou similar
10	Torneira de pressão (com alavanca) com temporizador para pia metal cromado – bancada	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar
11	Torneira para pia metal cromado - parede (longa)	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar
12	Torneira para tanque metal cromado - parede (longa)	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar
13	Válvula de metal cromado para lavatório (sem ladrão)	Deca, Esteves ou similar
15	Válvula para mictório semiautomática	Deca, Esteves ou similar
16	Vaso sanitário branco auto sifonado com caixa acoplada	Deca, Celite ou similar
17	Bacia sanitária com caixa acoplada acessível; *	Deca ou similar

* Deverão ser seguidas as instruções do fabricante e da ABNT NBR 9050 de 2015 na instalação das peças acima.

6.2. Elementos complementares de primeira linha, nas quantidades constantes dos leiautes, sendo eles:

Item	Material	Marca
1	Barra de apoio de 80 cm em aço inox* (mictórios, boxes sanitários)	Deca ou similar
2	Barra de apoio de 70 cm em aço inox* (mictórios, boxes sanitários)	Deca ou similar
3	Barra de apoio de 30 cm em aço inox*	Deca ou similar
4	Barra de apoio para lavatório, lateral, fixa, em aço inox*	Deca ou similar
5	Chapa de aço escovado para face interna das portas de banheiro, dimensões 90 x 40 cm	---
6	Espelho Cristal 4mm colado	---
7	Dispenser para papel toalha em aço ou plástico para instalação em parede, tamanho 32x32 cm	---

8	Dispenser para sabonete líquido em aço ou plástico para instalação em parede, capacidade 800 ml.	---
9	Porta papel higiênico inox de embutir	Fabrimar, Deca, Lorenzetti ou similar
10	Cabide em gancho em aço inox	---

* Deverão ser seguidas as instruções do fabricante e da ABNT NBR 9050 de 2015 na instalação das peças acima.

7. DEMAIS ADAPTAÇÕES DO EDIFÍCIO CONFORME NORMA BRASILEIRA ABNT NBR 9050-2015 (ACESSIBILIDADE):

- 7.1. Substituição de corrimãos e guarda-corpos que não atendam as normas vigentes de acessibilidade e segurança (ver também normas do CBMDF), tal como os componentes das escadas helicoidais de acesso ao pavimento semienterrado;
- 7.2. Instalação de piso tátil (alerta e direcional) nas rotas acessíveis nas áreas internas e externas da edificação, nas dimensões e quantidades indicadas por norma;
- 7.3. Instalação de placas táteis e em Braille nos pórticos de elevadores, painéis de botoeiras e nos corrimãos, indicando número do pavimento;
- 7.4. Instalação de alarmes audiovisuais nas saídas de veículos;
- 7.5. Sinalização de vagas para PCD e idosos nos estacionamentos, na proporção correta ao número de vagas;
- 7.6. Instalação de sinalização de pisos e espelhos de degraus em todas as escadas no edifício;
- 7.7. Fornecimento de alarme audiovisual, com botoeira separada (com fio), para emergências em sanitários acessíveis;
- 7.8. Fornecimento de alarme sinalizador audiovisual para entrada/saída de veículos em garagens, incluindo a sua unidade de sensor de movimento;
- 7.9. Eliminação de quaisquer barreiras arquitetônicas nas rotas acessíveis; e
- 7.10. Demais adaptações obrigatórias por Norma.

8. ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DAS COPAS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, contemplando:

- 8.1. Instalação de bancadas complementares em mármore, granito, ou material similar, conforme indicação em leiaute aprovado;

- 8.2. Instalação de bancada em mármore, granito, ou material similar, conforme indicação em leiaute aprovado;
- 8.3. Instalação de pontos de filtro de parede e lavatórios de parede (ver posicionamento em planta);
- 8.4. Instalação de tomada e corte da pedra das bancadas para ligação de fogão elétrico nas copas indicadas (ver posicionamento em planta); e
- 8.5. Instalação de tomadas para ligação de forno micro-ondas e refrigeradores na copa de todos os pavimentos (ver posicionamento em planta).

9. CONVERSÃO DE AUDITÓRIO EM SALA DE SESSÕES DO CNJ NO PAVIMENTO SEMIENTERRADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ, contemplando:

- 9.1. Remoção de painéis, palco e cadeiras indicadas em planta;
- 9.2. Isolamento acústico do plenário e áreas adjacentes (sala de áudio e vídeo, sala do Plenário, divisórias piso/teto e sobre o forro do Plenário);
- 9.3. Construção de paredes de alvenaria nos locais indicados, incluindo a aplicação do mesmo revestimento (lambрил) já existente nas paredes internas;
- 9.4. Adaptação da iluminação acima da mesa do plenário de forma que coincida com seu desenho, com o grau de Iluminância mínimo de 500 lux sobre a área de trabalho. Para a plateia, a iluminância mínima deverá ser de 300 lux;
- 9.5. Ampliação da cabine de áudio e vídeo, sala técnica, incluindo instalação de vidro duplo acústico com aplicação de película vinílica fumê 15%;
- 9.6. Disponibilização de infraestrutura para conexão entre a cabine de áudio e vídeo e os pontos de onde serão instalados os equipamentos, como por exemplo, microfones, projetores, etc; e
- 9.7. Disponibilização de um quadro exclusivo de energia (QDF) para a cabine de controle de áudio e vídeo. Essas redes devem ser estabilizadas e a voltagem deverá ser de 220V.

10. ADAPTAÇÃO DE AUDITÓRIO NO PAVIMENTO SEMIENTERRADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ, contemplando:

- 10.1. Execução de 4 elevações e 3 rebaixamentos graduais do piso da plateia, com 10 cm de altura cada desnível, conforme detalhamento;
- 10.2. Execução de rampas acessíveis, incluindo corrimãos e guarda-corpos, conforme detalhamento e NBR 9050/2015;



6

- 10.3. Isolamento acústico do plenário e áreas adjacentes (sala de áudio e vídeo, sala do Plenário, divisórias piso/teto e sobre o forro);
- 10.4. Adaptação e correção do nivelamento do rebaixo do forro de gesso existente sob a tubulação de águas pluviais da Torre E;
- 10.5. Adaptação da iluminação para o palco com o grau de Iluminância mínimo de 500 lux sobre a área de trabalho. Para a plateia, a iluminância mínima deverá ser de 300 lux;
- 10.6. Disponibilização de infraestrutura para conexão entre a cabine de áudio e vídeo e os pontos de onde serão instalados os equipamentos, como por exemplo, microfones, projetores, etc; e
- 10.7. Disponibilização de um quadro exclusivo de energia (QDF) para a cabine de controle de áudio e vídeo. Essas redes devem ser estabilizadas e a voltagem deverá ser de 220V.

11. ADAPTAÇÃO DE BERÇÁRIO NO PAVIMENTO TÉRREO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

O serviço de reforma dos ambientes internos consiste na conversão do espaço existente em um berçário. O escopo da obra compreende:

- Demolição de parte de compartimentos em alvenaria existentes;
- Adaptação das instalações hidrossanitárias, elétricas, rede, CFTV, e combate e prevenção a incêndio;
- Substituição de revestimentos de piso e parede;
- Instalação de novas bancadas, divisórias, peitoris e soleiras;
- Instalação de mobiliário fixo (marcenaria e serralheria) pertencentes ao CNJ;
- Instalação de tela do tipo mosquiteiro nas esquadrias existentes

11.1 Os pisos deverão ser revestidos com:

11.1.1 Piso vinílico antiderrapante, ref.: Paviflex, em rolo, cor a definir, incluindo rodapé "boleado", ou similar;

11.1.2 Piso cerâmico ref.: Gail, cor cinza claro, Flash 116 x 116 mm ou similar;

11.1.3 Piso cerâmico ref.: piso Eliane forma alpe, 45x45cm, cor branco ou similar;

11.2 As paredes serão revestidas com:

11.2.1 Pintura PVA, referência: linha Coral, cor branco neve, ou similar;

- 11.2.2 Pintura em tinta acrílica, referência: linha Metalatex acrílico Sherwin Williams ou similar;
- 11.2.3 Laminado Melamínico, referência: Formica azul cobalto texturizado L012, ou similar; e
- 11.2.4 Revestimento cerâmico, referência: Eliane forma alpe, 45 x 45 cm, branco;
- 11.3 As portas serão dos seguintes tipos:
- 11.3.1 Porta de madeira 35 mm semi-oca, 80 a 120 cm por 260 cm, revestidas em ambas as faces com folhas de compensado de 3mm e revestida com pintura esmalte branco neve, com visor em vidro laminado (de segurança) transparente incolor;
- 11.3.2 Porta de madeira sem fechadura do tipo vai e vem 80 cm x 210 cm, revestida em ambas as faces com folhas de compensado de 3mm e revestida com pintura esmalte branco neve;
- 11.3.3 Abertura de porta de vidro laminado (mesma especificação da fachada), de 80 cm x 210 cm, para ligação da sala de atividades para o terraço externo lateral, c;
- 11.4 As bancadas são confeccionadas em aço inox - material liso, impermeável, antiácido, integro e de fácil limpeza e manutenção, assentada a 90 cm do piso com saia de 10 cm e rodabanca de 15cm, localizadas de acordo com o projeto em anexo. As peças serão chumbadas na alvenaria e fixadas sobre mãos francesas em ferro, em quantidade e localização que a boa técnica construtiva recomenda.
- 11.5 As cubas e metais que serão instaladas na cozinha, consultório, sala de amamentação e banheiros deverão ser de aço inox;
- 11.6 As torneiras de mesa, indicadas em planta, serão acionadas com temporizador;
- 11.7 As duchas de lavagem dos bebês deverão ser instaladas com aparelho aquecedor de água, a ser fornecido pelo CNJ;
- 11.8 As tampas das bacias sanitárias deverão possuir um desacelerador, que a fazem fechar lentamente, evitando assim acidentes;
- 11.9 As peças sanitárias de tamanho infantil, para o Banheiro do Grupo B, serão especificadas em detalhamento a ser entregue pelo CNJ;
- 11.10 Os acabamentos dos ralos, estes terão caixilho e grelha em aço cromado e tela anti-insetos; e

8

- 11.11 A locatária deverá providenciar a aprovação do projeto legal arquitetônico de reforma de interiores, incluindo seu memorial técnico descritivo, para a adaptação do Berçário, perante a Diretoria de Vigilância do Governo do Distrito Federal (DIVISA-GDF), no que se refere à Legislação Sanitária.

12 FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE persiana do tipo rolô com tela solar do tipo:

- 12.1 Tecido para proteção solar para ambientes internos com composição de poliéster, com revestimento antiestético e selamento das extremidades, proporcionando a redução da entrada de calor e evitando a luminosidade excessiva, alinhando-se com a preservação do meio ambiente.

13 FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE DOIS MASTROS PARA OS PAVILHÕES NACIONAL E MERCOSUL, conforme detalhamento a ser enviado pelo CNJ, de:

- 13.1 Dois mastros em tubo de aço galvanizado de 9 (nove) metros de altura, incluindo fundações, base, ganchos, roldanas e tampões, conforme projeto executivo a ser entregue.
- 13.2 Instalação de dois pontos de holofotes adequados para a iluminação pontual das bandeiras.

14 INSTALAÇÃO DE BICICLETÁRIO, conforme detalhamento a ser enviado pelo CNJ:

- 14.1 Instalação de conjuntos de paraciclos em tubo horizontal de 2 polegadas, todo em aço inox AISI 304 escovado, espessura de parede 1,5mm, a ser fixado nos pisos reservados dos subsolos, conforme Lei Distrital nº 4.800, 29.03.2012.

12.INSTALAÇÕES LÓGICAS E ELÉTRICAS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 12.1. O quantitativo de pontos elétricos e de rede a serem disponibilizados deverão atender ao leiaute apresentado, admitindo uma margem de até 15% além do que for previsto no leiaute inicial;
- 12.2. Os projetos e a execução das instalações lógicas e elétricas deverão estar em conformidade com as normas da ABNT.
- 12.3. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de

energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas, em especial, da ABNT NBR 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão);

- 12.4. Todos os circuitos novos deverão ser identificados nos quadros e em todos os condutores, por meio de identificadores para condutores, com o número do circuito, se for o caso;
- 12.5. O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e comutadores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;
- 12.6. Deverá ser prevista a infraestrutura para cabeamento de rede e cabeamento ótico, de forma que permita interligar todos os ambientes que possam ter alguma conexão com áudio e vídeo;
- 12.7. As áreas de expediente deverão possuir iluminação que possa garantir o grau de iluminamento mínimo determinado pela Norma Regulamentadora NR-17 do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e, em especial à Norma ABNT NBR ISSO/CIE 8995/2013 (Iluminância de ambientes de trabalho), no que diz respeito aos parâmetros de iluminação geral para área de trabalho.

13. INSTALAÇÕES DE T.I.C.

O imóvel deverá contar com a seguinte infraestrutura:

- 13.1. Rede
 - 13.1.1. A rede deverá ser projetada, identificada e certificada (EIA/TIA) para trafegar Dados/Voz/Vídeo com velocidade Gigabit-Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet na rede horizontal e 10Gigabit-Ethernet/ Gigabit-Ethernet /Fast-Ethernet/Ethernet na rede vertical;
 - 13.1.2. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado deverão estar em conformidade com as normas da ABNT;

Handwritten signature

Handwritten signature


- 13.1.3. Todas as tomadas, patch panels, cabos, plugues e os demais equipamentos especificados deverão ser, no mínimo, de categoria 5e e os *patch cords* no mínimo categoria 6;
- 13.1.4. Deverá ser provida infraestrutura instalada para contratação do link de dados de acesso à INFOVIA do SERPRO;
- 13.1.5. As salas onde serão concentrados os pontos de rede de cada andar serão tratadas nesse documento como salas técnicas de rede e a sala que concentrará todos os pontos de *uplink* das salas técnicas será tratada nesse documento como sala segura, onde deve chegar o ponto de acesso da rede INFOVIA do SERPRO.
- 13.2. Cabeamento horizontal
- 13.2.1. O cabeamento horizontal deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (UTP), de categoria, no mínimo, 5e entre os pontos de utilização e os *patch panels* (distribuidores). Os pontos de rede (tomadas fêmeas) deverão ser disponibilizados de acordo com leiaute definido pela arquitetura do CNJ (incluindo pontos para estações de trabalho, impressoras, rádios de rede sem fio, telefones IP, equipamentos de videoconferência, etc) com margem de 15% além do que for previsto no leiaute;
- 13.2.2. As tomadas de usuários, impressoras, telefones IP e equipamentos de videoconferência poderão ser disponibilizadas sob o piso elevado e os pontos para os rádios da rede sem fio poderão ser disponibilizados sobre o forro do teto, conforme leiaute; e
- 13.2.3. Os *patch cables* (cabos de conexão entre o *switch* e o *patch panel*) deverão ser fornecidos (tipo cat 6) com distância suficiente para conexão em um mesmo rack.
- 13.3. Cabeamento vertical (*Backbone*)
- 13.3.1. O *backbone* óptico deverá ser constituído de cabo com no mínimo dois pares de fibras do tipo multimodo por pavimento, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala segura e os switches da camada de acesso localizados em cada sala técnica dos pavimentos do edifício. As fibras deverão ser entregues conectorizadas (por meio de DIO) e certificadas para trabalhar com velocidades de até 10Gbps;
- 13.3.2. As instalações deverão ser devidamente certificadas;



11

- 13.3.3. Os racks com os respectivos DIOs serão disponibilizados pelo proprietário com todos os *patch cords* necessários para conexão aos switches do CNJ.
- 13.4. Salas técnicas e sala segura
- 13.4.1. As salas seguras e técnicas deverão possuir tomadas de rede estabilizada de forma centralizada ou com no-breaks que garantam o funcionamento contínuo dos equipamentos de rede no caso de picos ou quedas de energia por curto período. A voltagem para essa rede deverá ser de 110V. Também deverão fazer parte da rede estabilizada as tomadas para as ilhas de impressoras indicadas no leiaute.
- 13.4.2. As salas deverão ter ar condicionado para manutenção da temperatura entre 10º e 23ºC com os equipamentos em funcionamento;
- 13.4.3. A sala segura deverá ter controle de acesso por meio de biometria e as salas técnicas de rede deverão ter controle de acesso por meio de biometria ou chave.
- 13.5. Enlace de acesso
- 13.5.1. Caso o edifício não possua ponto de presença da rede INFOVIA do SERPRO, o proprietário deverá realizar todos os investimentos para que o SERPRO faça a instalação e permita que o prédio tenha interconexão de rede de pelo menos 1Gbps com a sala cofre do CNJ localizada na SEPN 514.
- 13.6. Equipamentos switch.
- 13.6.1. Durante a mudança, o proprietário deverá fornecer temporariamente até 6 switches de 48 portas (ou 12 switches de 24 portas) que serão devolvidos ao final da mudança, quando serão completamente substituídos pelos switches do CNJ.

14. FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E ADAPTAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 14.1. O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área de expediente;
- 14.2. Deverão ser previstos aparelhos de ar condicionado do tipo Split System Inverter, com a carga térmica apropriada para cada compartimento, nos locais com postos de trabalho, mas não contemplados pelo sistema de condicionamento de ar existente no edifício.

15. INFRAESTRUTURA PARA A INSTALAÇÃO DE PÓRTICOS DE METAIS E EQUIPAMENTOS DE RAIO-X;

- 15.1. Os equipamentos pertencentes ao CNJ deverão ser instalados no andar térreo, no vão central da entrada de cada torre, com pontos de rede e elétricos, conforme leiaute.

16. SISTEMA DE SEGURANÇA – CFTV

- 16.1. Deslocamento da central de monitoramento do sistema de CFTV (monitores, etc) para local (central de automação) indicado no leiaute;
- 16.2. Remanejamento ou complementação das câmeras de segurança, conforme planta de pontos a ser apresentada pelo CNJ; e
- 16.2.1. Toda a rede de dados, incluindo switches e cabeamento para as câmeras, assim como a solução de armazenamento das imagens deverão ser fornecidos pela locadora.

17. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO;

- 17.1. Instalação nos locais de intervenção de sistemas de detecção e combate a incêndio de acordo com o tipo de fogo de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF);
- 17.2. Instalação de iluminação de emergência nos locais e quantidades indicadas pelas normas do CBMDF;
- 17.3. Instalação de novas portas corta-fogo para saídas de emergência nas fachadas (caso necessárias) e no 4º pavimento das duas torres, conforme indicação nos leiautes;
- 17.4. Instalação de placas de sinalização de incêndio e pânico nos locais e quantidades indicadas pelas normas do CBMDF; e
- 17.5. Com a alteração da compartimentação interna da edificação, a locadora deverá providenciar nova aprovação de projeto de combate a incêndio e pânico perante o CBMDF, além de promover as adequações apontadas no projeto aprovado.

Handwritten signature



18. ANOTAÇÕES OU REGISTROS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

18.1. Devido às alterações de projetos e aos serviços de adequação dos ambientes internos, a locadora deverá providenciar junto ao seu corpo técnico as Anotações de Responsabilidade Técnica ou (ART) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que se fizerem obrigatórias, perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal (CREA-DF) ou Conselho de Arquitetura de Urbanismo do Distrito Federal (CAU-DF), respectivamente.



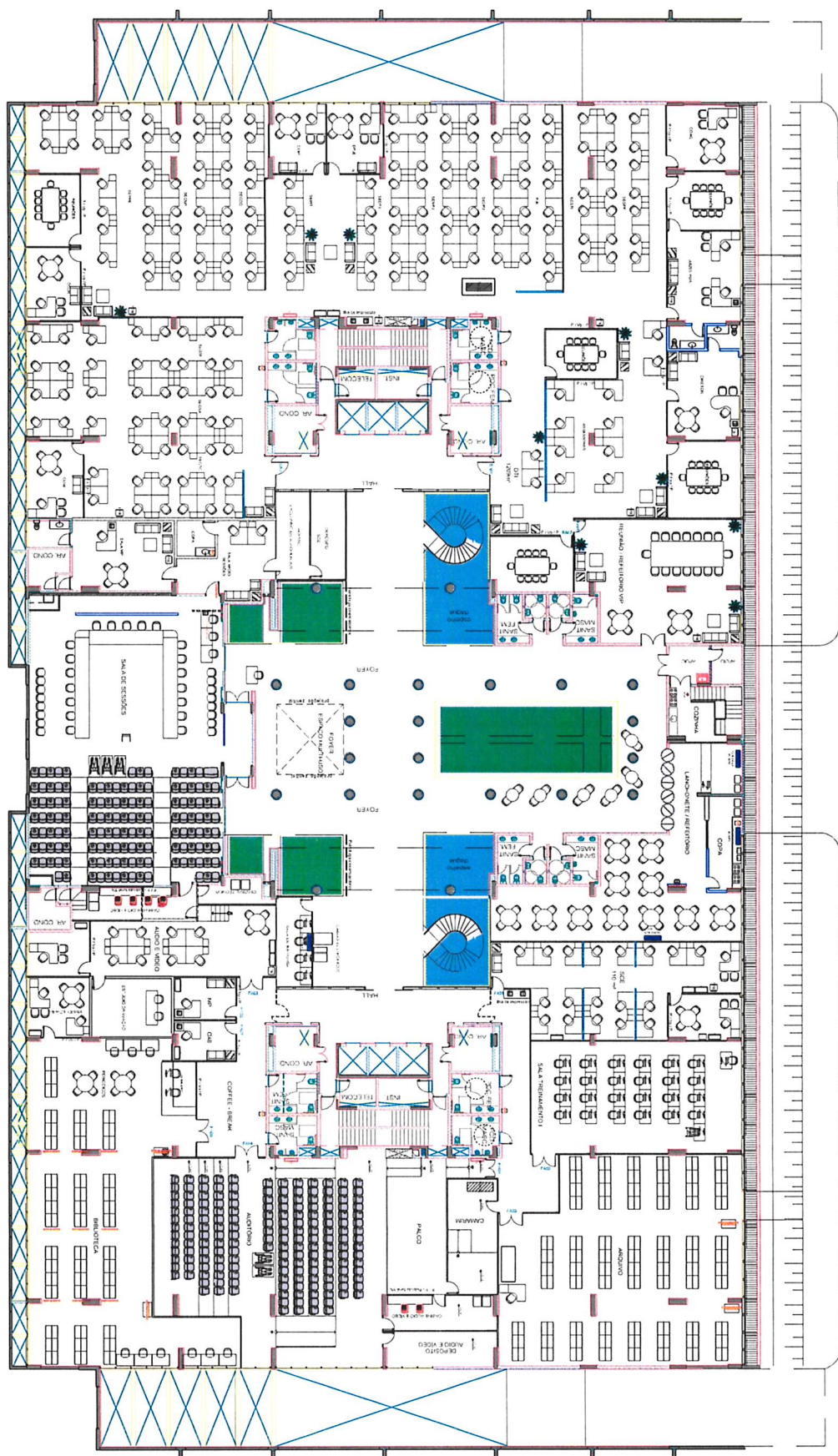
ANEXO II

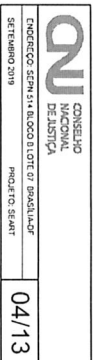
LEIAUTE EDIFÍCIO PREMIUM

SAF|SUL QD. 02 - LOTES 05/06







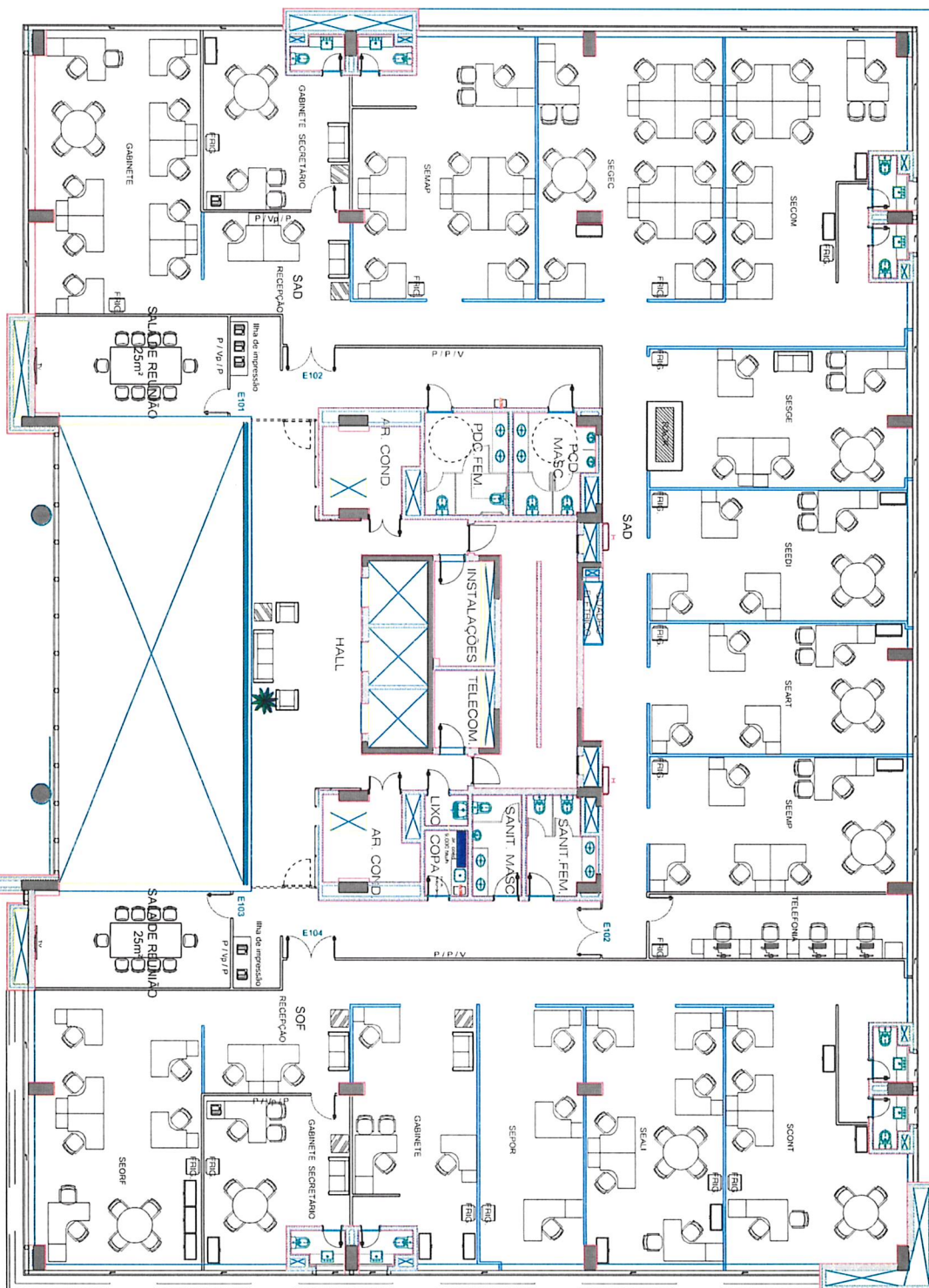
ED. PREMIUM - TORRE E
PLANTA-Baixa 1º PAV
ESCALA 1:150

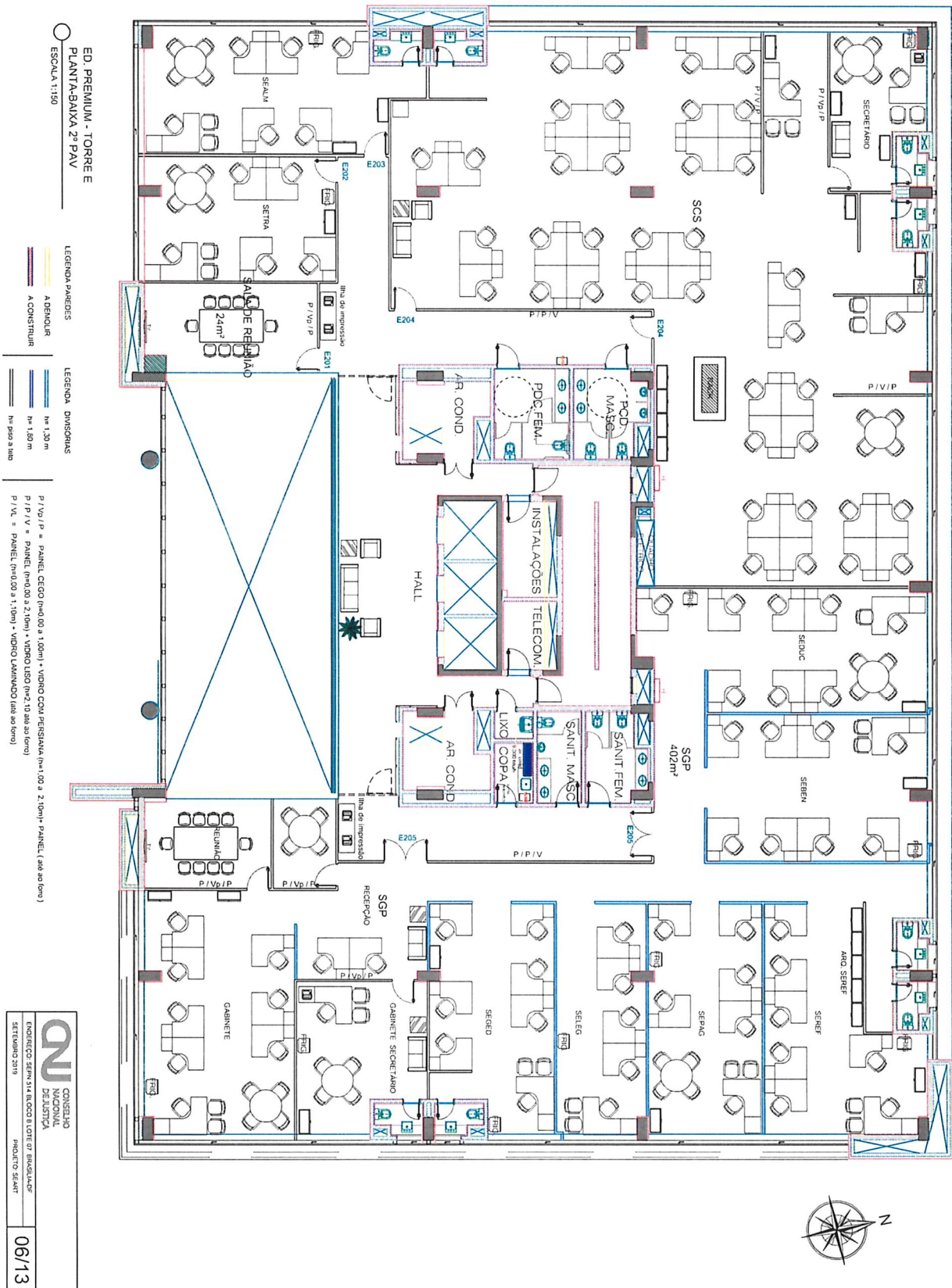
LEGENDA PAREDES
A DEMOLIR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
nr. 1,30 m
nr. 1,80 m
nr. piso a teto

P/V9/P = PAREDE, CÉU (nr.0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERGAMINA (nr.1,00 a 2,10m) - PAREDE (até ao teto)
P/P/V = PAREDE (nr.0,00 a 2,10m) - VIDRO LISO (nr.2,10 até ao teto)
P/VL = PAREDE (nr.0,00 a 1,10m) - VIDRO LAMINADO (até ao teto)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
PROJETO 2019
PROJETO 05/13





ED PREMIUM - TORRE E
PLANTA-BAIXA 3ª PAV

ESCALA 1:150

LEGENDA PAREDES

A REMOVR

A CONSTRVR

LEGENDA DIVISÓRIAS

m 1,30 m

m 1,80 m

m 2,00 a 2,10 m

P/Vp/P = PAREL. CECDO (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (m=1,00 a 2,10m); PAREL. (cél ao turo)

P/P/V = PAREL. (m=0,00 a 2,10m) - VIDRO LISO (m=2,10 até ao turo)

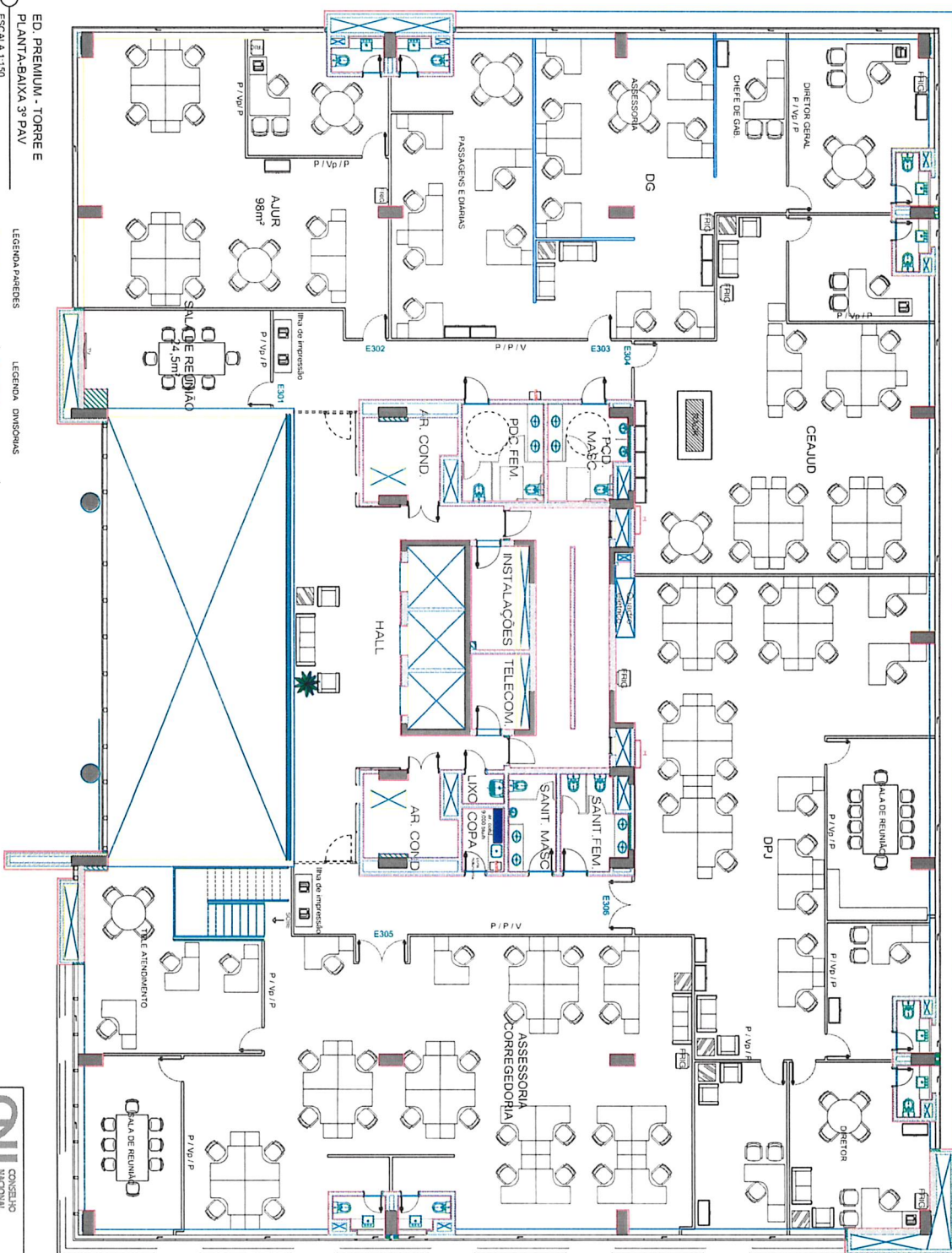
P/Vc = PAREL. (m=0,00 a 1,10m) - VIDRO LAMINADO (até ao turo)

CONSELHO
NACIONAL
DE ARQUITECTURA

PROJETO 2019

PROJETO SCANT

07/13



Assessoria Jurídica

Assessoria Jurídica

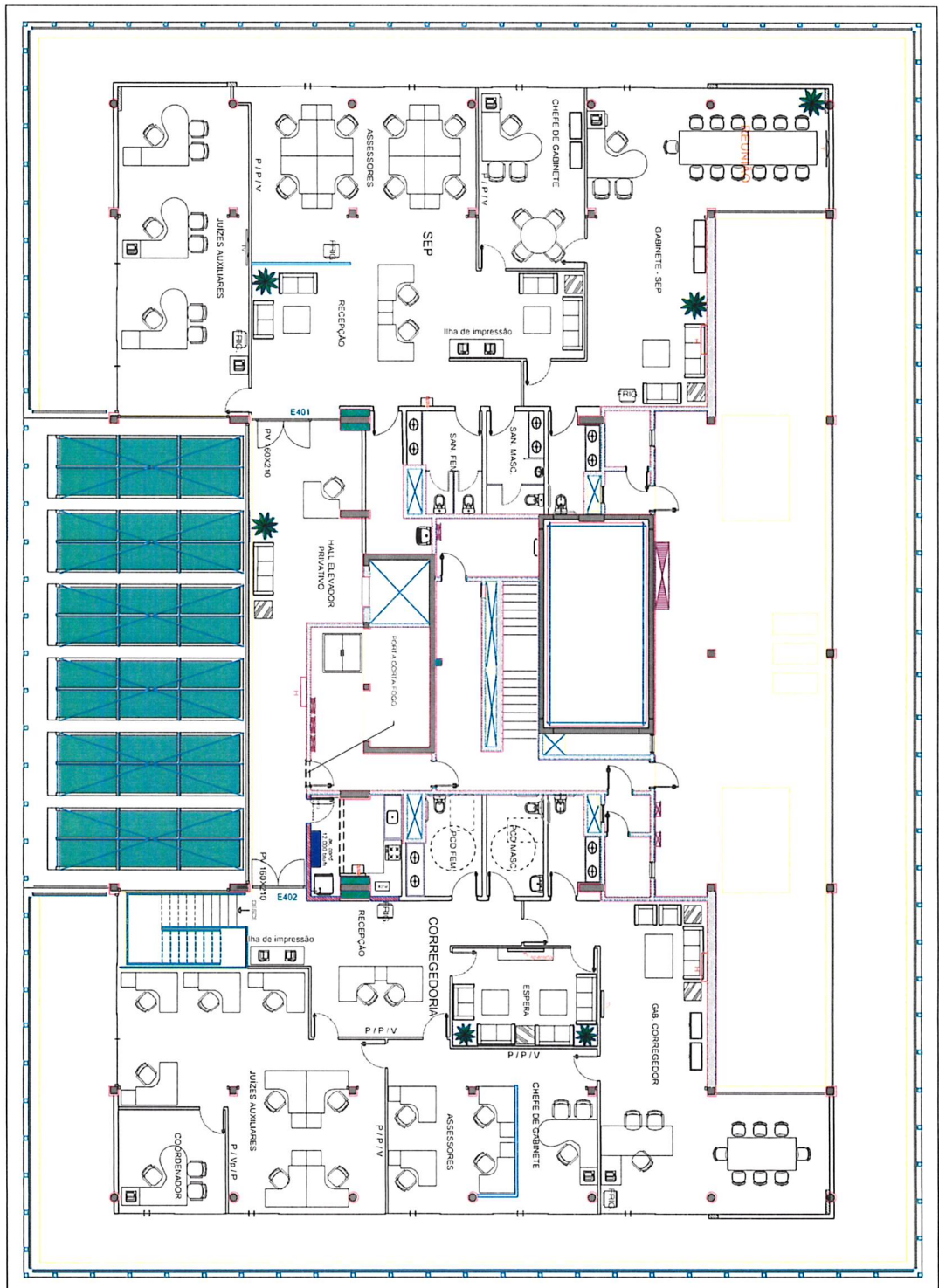
ED. PREMIUM - TORRE E
PLANTA-Baixa COBERTURA
ESCALA 1:150

LEGENDA PAREDES
A DECAIR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
m 1,30 m
m 1,80 m
m 2,00 a 2,50 m

P/V/P = PAREDE CEGO (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (m=1,00 a 2,10m) - PAREDE (m=2,10 ao topo)
P/P/V = PAREDE (m=0,00 a 2,10m) - VIDRO USO (m=2,10 ao ao topo)
P/V/L = PAREDE (m=0,00 a 1,10m) - VIDRO LAMINADO (m=1,10 ao topo)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELA OBRA
PROJETO: SEI 05134/2019
08/13



Assessoria Jurídica



ED. PREMIUM - TORRE F
PLANTA-Baixa 1º PAV

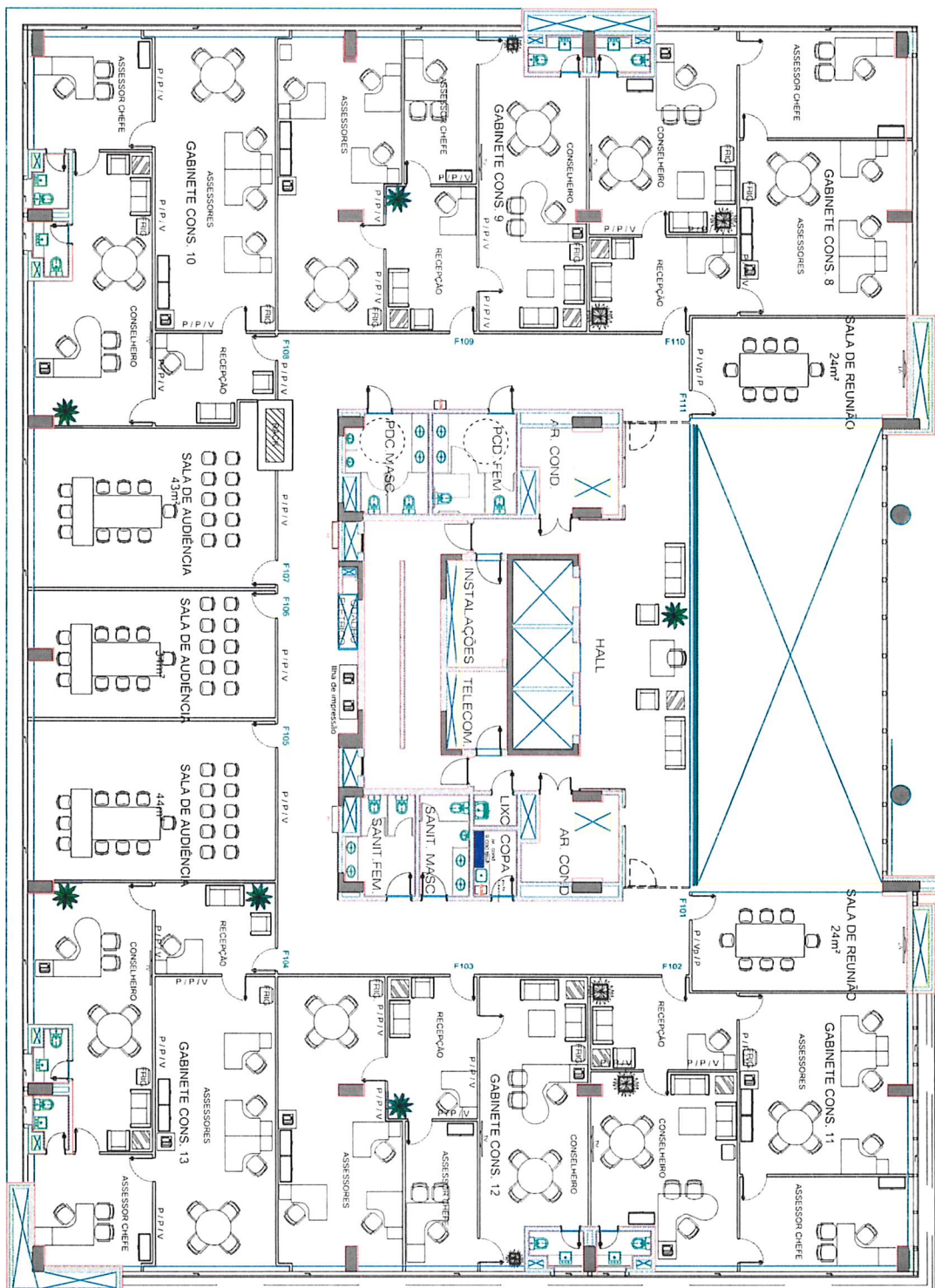
ESCALA 1:150

LEGENDA PAREDES
A DEMOLIR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
H= 1,20 m
H= 1,80 m
H= até ao teto

P/V/P/P = PAINEL, CÉU (H=0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (H=1,00 a 2,10m) - PAINEL (até ao teto)
P/P/V/V = PAINEL (H=0,00 a 2,10m) - VIDRO LISO (H=2,10 até ao teto)
P/V/L = PAINEL (H=0,00 a 1,10m) - VIDRO JALINADO (até ao teto)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
PROJETO S&ANT
10/13



ASSESSORIA JURÍDICA

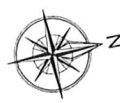
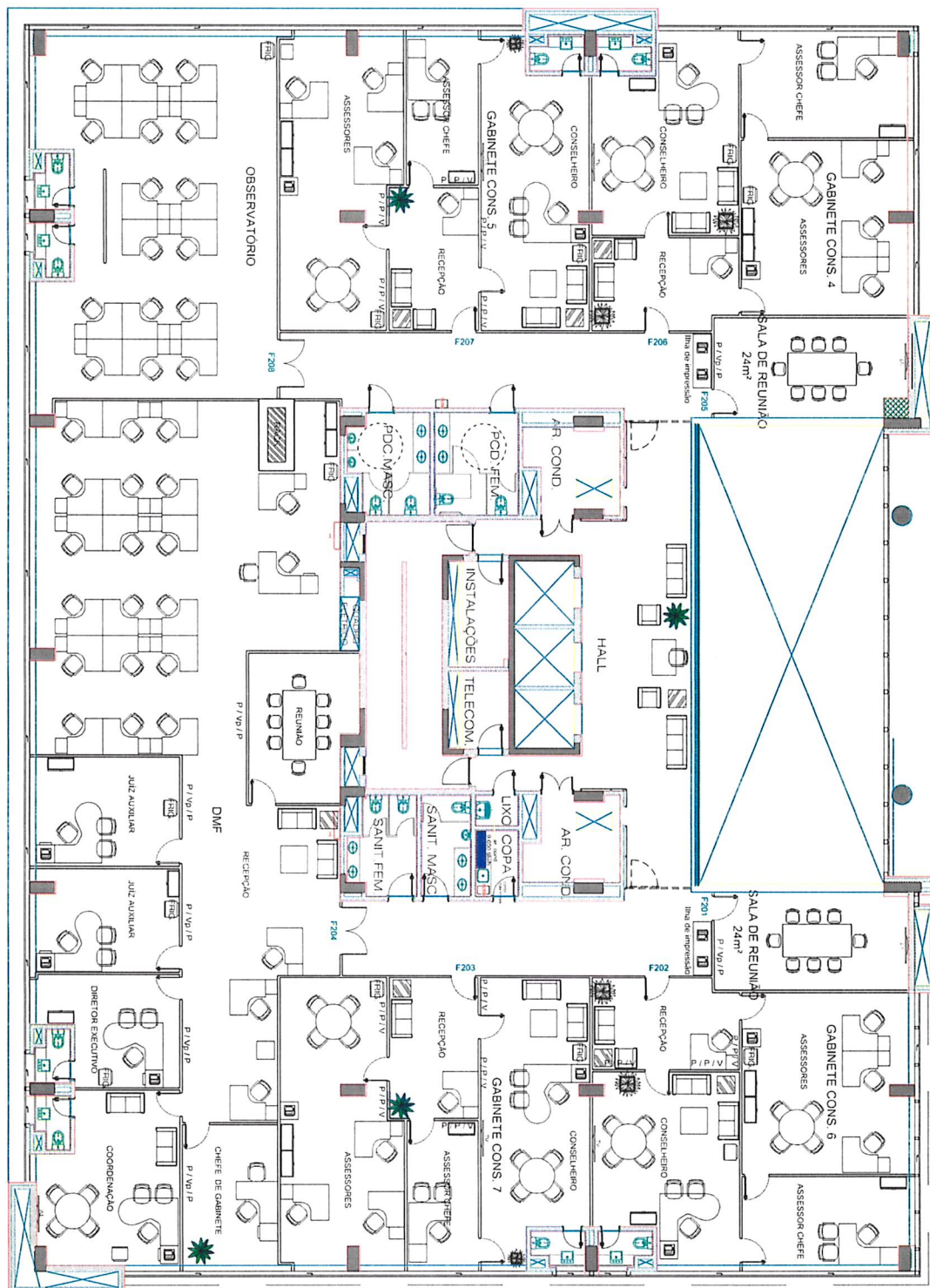
ED. PREMIUM - TORRE F
PLANTA-Baixa 2ª PAV
ESCALA 1:150

LEGENDA PAREDES
A DEMOLIR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
nº 1,30 m
nº 1,80 m
na planta a 80%

P/VB/P = PAREDE CÉU (nº 0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (nº 1,00 a 2,10m) - PAREDE (até ao tecto)
P/P/V = PAREDE (nº 0,00 a 2,10m) - VIDRO LISO (nº 2,10 até ao tecto)
P/VL = PAREDE (nº 0,00 a 1,10m) - VIDRO LAMINADO (até ao tecto)

CONSELHO
NACIONAL
DE JUSTIÇA
PROJETO 2019
11/13



ED PREMIUM - TORRE F
PLANTA-Baixa 3ª PAV
ESCALA 1:150

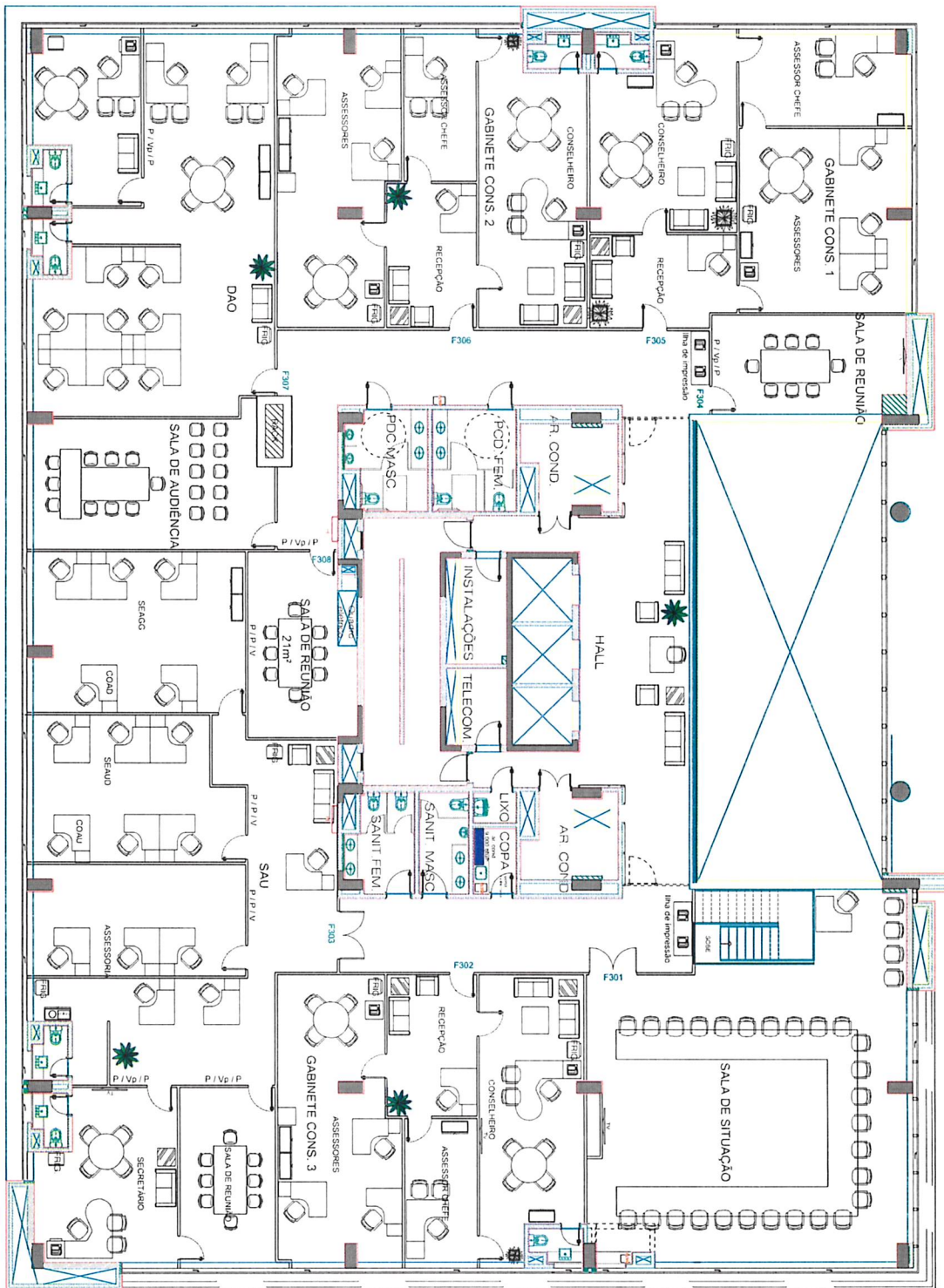
LEGENDA PAREDES
A DEPOUR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
1m 1,30m
1m 1,80m
1m 2,10m
1m 2,40m

P/Vp/P = PAREL. CECID (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (m=1,00 a 2,10m) PAREL. (ab. ao terra)
P/P/V = PAREL. (m=0,00 a 2,10m) - VIDRO LISO (m=2,10 a 2,40m ao terra)
P/V/L = PAREL. (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO LAMINADO (ab. ao terra)

CONSELHO
NACIONAL
DE JUSTIÇA

ENGENHEIRO DE PROJETOS E OBRAS DE ARQUITETURA
PROF. DR. SÉRGIO
12/13



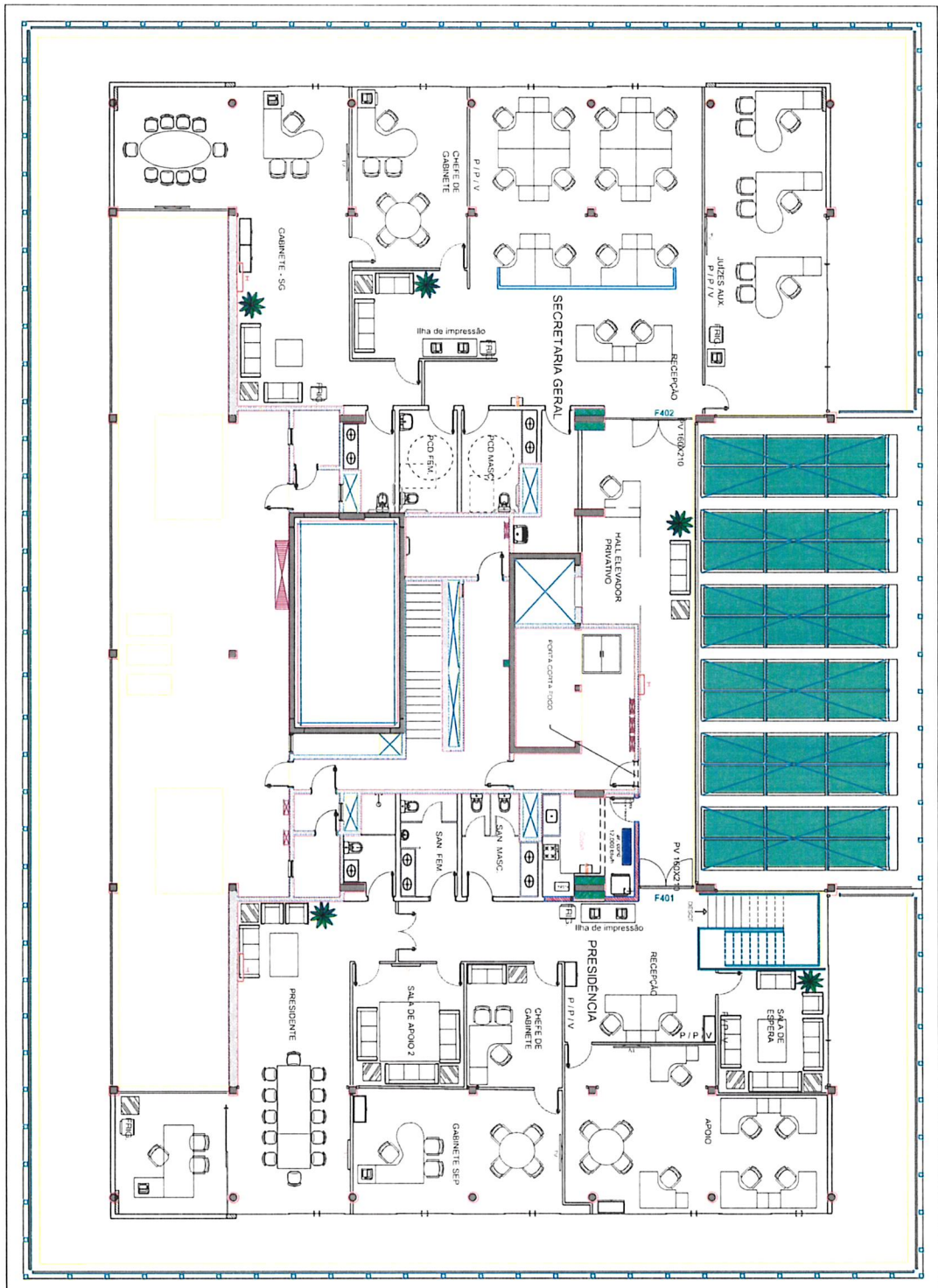
ED. PREMIUM - TORRE F
PLANTA-BAIXA COBERTURA
ESCALA 1:150

LEGENDA PAREDES
A DEMOLIR
A CONSTRUIR

LEGENDA DIVISÓRIAS
m 1,30 m
m 1,50 m
m 2,00 m

P/V/P/P = PAREDE CEGO (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO COM PERSIANA (m=1,00 a 2,10m) - PAREDE (m=2,10 a 2,50m)
P/V/C = PAREDE (m=0,00 a 1,00m) - VIDRO LAMINADO (m=1,00 a 2,50m)

CONSELHO NACIONAL DE ARQUITETURA
PROJETO DE ARQUITETURA
13/13





CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 - Lotes 5/6, Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI Nº 05134/2019

Ementa: Contrato nº 21/2019. Stylos Engenharia S.A. Locação de imóvel. Aditivo contratual para alteração de prazo de execução de etapa. Possibilidade. Análise e chancela.

Senhora Assessora-Chefe,

Vieram os autos a esta Assessoria Jurídica, nos termos do Despacho SEGEC 0827703, para análise e, se for o caso, chancela da minuta do 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 21/2019, que tem por objetivo a alteração da Cláusula Quarta do referido contrato, tendo em vista a mudança no prazo disposto em sua alínea “u”.

2. Em 6/2/2020, por intermédio do Despacho SEMAP 0822930, a Seção de Material e Patrimônio informou que, em virtude das fortes chuvas ocorridas em Brasília, foram verificados problemas no edifício, tais como infiltrações e goteiras. Indicou, ainda, que a alínea “u” da Cláusula Quarta do Contrato prevê que a contratada arcará com as despesas, por até 120 dias, dos serviços de manutenção que, por força da locação, sejam essenciais ao funcionamento do órgão.

3. Assim, tendo em vista que o período chuvoso se estende até o final de maio, a unidade constata “ser importante a prorrogação do prazo de manutenção até o final das chuvas”. Consultada, mediante o Ofício nº 33 (0823088), a locadora manifestou anuência à prorrogação do prazo até a data de 31/5/2020.

4. Desta feita, a SEGEC providenciou a minuta do aditivo (arquivo SEI 0827700) ora em análise, bem como juntou documentação que comprova a regularidade fiscal e trabalhista da contratada (arquivo SEI 0827698).

É o necessário a relatar.

ANÁLISE

5. O Contrato nº 21/2019 (0735578), assinado em 10/9/2019, tem por objeto a locação de imóvel visando à instalação da sede do Conselho Nacional de Justiça. A alínea “u” da Cláusula Quarta prevê ser obrigação da locadora, por até 120 dias, arcar com as despesas dos serviços de manutenção, conforme segue:

CLÁUSULA QUARTA - A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

(...)

u) arcar com as despesas, por até 120 dias, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV - CFTV, controle de acesso, *nobreak*, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao

funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

6. No caso, conforme informado no Despacho SEMAP 0822930, entendeu-se pela prorrogação do prazo de manutenção, até o final de maio de 2020, tendo em vista que “em virtude das fortes chuvas que atualmente ocorrem em Brasília, verificou-se alguns problemas no edifício tais como infiltrações e goteiras, e normalmente, as precipitações na região estende-se até o final de maio”.

7. Há de se destacar que a doutrina diferencia os contratos firmados pela Administração em **contratos administrativos**, firmados segundo o regime jurídico de direito público, e **contratos de direito privado**, nos quais a Administração se nivela ao particular, sujeitando-se à cláusula *pacta sunt servanda* própria dos contratos regidos pelas normas de direito privado.

8. No caso, apesar de o contrato de locação ser regido pela Lei nº 8.245/1991, este encontra amparo na Lei nº 8.666/1993 que, no §3º do seu art. 62, autoriza a celebração de contratos predominantemente privados, dentre eles o de locação. Ressalva, contudo, o dever de se observarem, tanto quanto possível, as regras previstas na Lei das Licitações:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, **no que couber**:

I - **aos contratos** de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

(...)

9. Nesse sentido, verifica-se que a alteração proposta respeita os ditames das Leis nº 8.245/1991 e nº 8.666/1993, bem como o pactuado inicialmente, uma vez que houve negociação com a parte locadora, a qual concordou com a prorrogação do prazo proposto na alínea “u” da Cláusula Quarta, conforme o documento juntado ao arquivo SEI 0825347.

10. Ademais, a higeidez da empresa Stylos Engenharia S/A. foi novamente consultada em 13/2/2020, tendo sido juntadas as certidões que demonstram a qualificação da empresa para prosseguir como contratada pela Administração (arquivo SEI 0827698). Não obstante, recomendamos nova verificação da regularidade da empresa, anteriormente à assinatura do aditivo em questão, a fim de confirmar a situação da empresa não foi alterada.

CONCLUSÃO

11. Tendo em vista o exposto, não vislumbram-se óbices à celebração

do Primeiro Termo Aditivo ao Contrato nº 21/2019, nos termos da minuta 0827700, razão pela qual segue chancelada.

É o parecer.

Brasília, 27 de fevereiro de 2020.

Rodrigo Moraes Godoy

Assessor Jurídico

Senhor Secretário de Administração,

De acordo com o parecer supra. Seguem os autos à consideração de Vossa Senhoria.

Brasília, 27 de fevereiro de 2020.

Luciana Cristina Gomes Coelho Matias

Assessora-Chefe AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COELHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 28/02/2020, às 13:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO MORAES GODOY, TÉCNICO JUDICIÁRIO - ÁREA ADMINISTRATIVA**, em 28/02/2020, às 13:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](http://portal.do.cnj) informando o código verificador **0835764** e o código CRC **5D5592C3**.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 Lotes 5/6 Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF
www.cnj.jus.br

TERMO ADITIVO

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO N. 21/2019, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, E A STYLOS ENGENHARIA S/A (Dispensa de Licitação - Processo Administrativo CNJ-SEI-05134/2019).

A **UNIÃO**, por intermédio do **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**, sediado no SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05/06, Blocos E e F, em Brasília - Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o n. 07.421.906/0001-29, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado pelo Diretor-Geral, **Johaness Eck**, RG n. 6.997.231-x SSP/SP e CPF n. 006.583.638-32, no uso das atribuições conferidas pela Portaria n. 89, de 13 de setembro de 2018, e pelo art. 3º, inciso XI, alínea "a", da Portaria n. 112, de 4 de junho de 2010, denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, de outro lado, **STYLOS ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 38.056.024/0001-35, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco A, Edifício Vera Cruz, 5º andar, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70304-913, neste ato representada por **Guilherme de Siqueira Barros**, brasileiro, titular da cédula de identidade n. 1.172.917 SSP/DF e CPF 552.253.221-15, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante nominada **LOCADORA**, celebram o presente termo aditivo com fundamento na Lei n. 8.666/1993 e mediante as cláusulas a seguir enumeradas.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Constitui objeto do presente termo aditivo a alteração da Cláusula Quarta do Contrato n. 21/2019.

DAS ALTERAÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA - A alínea "u" da Cláusula Quarta do Contrato n. 21/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA - A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

(...)

u) arcar com as despesas, até o dia 31 de maio de 2020, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV - CFTV, controle de acesso, nobreak, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ

cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA TERCEIRA - O presente Termo Aditivo tem vigência a contar de sua assinatura.

DA RATIFICAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato, no que não colidam com a presente disposição.

Assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento na forma eletrônica, nos termos da Lei n. 11.419/2006 e Instrução Normativa CNJ n. 67/2015.

Pelo **CONTRATANTE**

Johaness Eck

Diretor-Geral

Pela **CONTRATADA**

Guilherme de Siqueira Barros

Representante



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COELHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 28/02/2020, às 18:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Siqueira Barros, Usuário Externo**, em 03/03/2020, às 11:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JOHANESS ECK, DIRETOR-GERAL - DIRETORIA GERAL**, em 03/03/2020, às 17:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0837086** e o código CRC **89053D2A**.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 - Lotes 5/6, Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI Nº 05134/2019

Ementa: Contrato nº 21/2019. Stylos Engenharia S.A. Locação de imóvel. Aditivo contratual para alteração de prazo de execução de etapa. Possibilidade. Análise e chancela.

Senhora Assessora-Chefe,

Vieram os autos à esta Assessoria Jurídica, nos termos do Despacho SEGEC 0880445, para análise e, se for o caso, chancela da minuta do 2º Termo Aditivo ao Contrato nº 21/2019, que tem por objetivo a alteração da Cláusula Quarta do referido contrato, a fim de prorrogar o prazo disposto em sua alínea “u”, até que se ultimem os procedimentos licitatórios para a contratação dos serviços ali previstos.

2. Em 11/5/2020, por intermédio do Despacho SAD 0878879, a Secretaria de Administração encaminhou os autos à Seção de Arquitetura e à Seção de Engenharia e Manutenção Predial para se manifestarem quanto à necessidade de extensão do prazo para contratação da prestação de serviços contínuos de operação e manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por meio de postos de trabalhos, com fornecimento de ferramentas, peças e materiais, bem como para a realização de serviços de manutenção especializada e serviços eventuais diversos, nos sistemas, equipamentos e instalações prediais do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), uma vez que ainda estão em andamento e que o prazo se encerrará em 31/5/2020.

3. A Seart (0879231) informou não existirem demandas pendentes. A Seemp (0879401), por outro lado, solicitou que fossem feitas tratativas para extensão dos serviços de manutenção predial relativos ao ar-condicionado central, circuito fechado de TV (CFTV), controle de acesso, *nobreak*, células fotovoltaicas, geradores, elevadores e sistema de detecção e combate a incêndio, até que a nova contratação seja finalizada, tendo em vista que a interrupção dos serviços poderá causar transtornos ao funcionamento das atividades do CNJ.

4. Desta feita, a Sad encaminhou o Ofício nº 155 (0879499) questionando a locadora quanto à possibilidade de nova prorrogação do prazo. A locadora informou, mediante o expediente juntado ao arquivo SEI 0880260, sua anuência em estender os serviços de manutenção predial por até 60 (sessenta) dias ou até a conclusão do processo licitatório, o que ocorrer primeiro.

5. Por fim, a Seção de Gestão de Contratos juntou a documentação que comprova a regularidade fiscal e trabalhista da empresa (0880441), bem como elaborou a minuta do 2º Termo Aditivo ao Contrato 21/2019 (0880443), ora em análise.

É o necessário a relatar.

ANÁLISE

6. O Contrato nº 21/2019, assinado em 10/9/2019, tem por objeto a locação de imóvel visando à instalação da sede do CNJ. Originalmente, a alínea “u” da Cláusula Quarta previa ser obrigação da locadora, por até 120 dias, arcar com as despesas dos serviços de manutenção, conforme segue:

CLÁUSULA QUARTA - A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

(...)

u) arcar com as despesas, por até 120 dias, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV – CFTV, controle de acesso, nobreak, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

7. Em 3/3/2020, por intermédio do 1º Termo Aditivo ao contrato (0837086), a referida alínea passou a vigor com a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA - A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

(...)

u) arcar com as despesas, até o dia 31 de maio de 2020, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV – CFTV, controle de acesso, nobreak, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão..

8. Ocorre que, conforme informado no Despacho SEEMP 0879401, os procedimentos licitatórios em andamento para a contratação dos serviços a que se referem a alínea “u” da Cláusula Quarta não estarão concluídos até 31 de maio de 2020, e sua interrupção poderia ocasionar transtornos ao funcionamento do CNJ, razão pela qual se faz necessária a alteração.

9. Destaque-se, e conforme já citado no Parecer AJU 0835764, que a doutrina diferencia os contratos firmados pela Administração em **contratos administrativos**, firmados segundo o regime jurídico de direito público, e em **contratos de direito privado**, nos quais a Administração se nivela ao particular, sujeitando-se à *pacta sunt servanda* própria dos contratos regidos pelas normas de direito privado.

10. No caso, apesar de o contrato de locação ser regido pela Lei nº 8.245/1991, o mesmo encontra amparo na Lei nº 8.666/1993 que, no §3º do seu art. 62, autoriza a celebração de contratos predominantemente privados, entre eles o de locação. Ressalva, contudo, o dever de se observar, tanto quanto possível, as regras previstas na Lei das Licitações:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, **no que couber**:

I - **aos contratos** de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

(...)

11. Nesse sentido, verifica-se que a alteração proposta respeita os ditames das Leis nº 8.245/1991 e 8.666/1993, bem como o pactuado inicialmente, uma vez que foi negociada com a parte locadora, a qual concordou com a prorrogação do prazo proposto na alínea “u” da Cláusula Quarta, conforme o documento juntado ao arquivo SEI 0880260.

12. Ademais, a higidez da empresa Stylos Engenharia S/A foi novamente consultada, em 13/5/2020 tendo sido juntadas as certidões que demonstram a qualificação da empresa para prosseguir como contratada pela Administração (arquivo SEI 0880441). Não obstante, recomenda-se nova verificação da regularidade da empresa, anteriormente à assinatura do Aditivo em questão, a fim de se confirmar não ter sido alterada a situação da empresa.

CONCLUSÃO

13. Tendo em vista o exposto, não se vislumbram óbices à celebração do Segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 21/2019, nos termos da minuta 0880443, razão pela qual segue chancelada.

É o parecer.

Brasília, 14 de maio de 2020.

Rodrigo Moraes Godoy

Assessor Jurídico

Senhor Secretário de Administração,

De acordo com o parecer supra. Seguem os autos à consideração de Vossa Senhoria.

Brasília, 14 de maio de 2020.

Luciana Cristina Gomes Coelho Matias

Assessora-Chefe AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COELHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 15/05/2020, às 13:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO MORAES GODOY, TÉCNICO JUDICIÁRIO - ÁREA ADMINISTRATIVA**, em 15/05/2020, às 13:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0881607** e o código CRC **60492872**.

05134/2019

0881607v4



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 Lotes 5/6 Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF
www.cnj.jus.br

TERMO ADITIVO

SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO N. 21/2019, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, E A STYLOS ENGENHARIA S/A (Dispensa de Licitação - Processo Administrativo CNJ-SEI-05134/2019).

A **UNIÃO**, por intermédio do **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**, sediado no SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05/06, Blocos E e F, em Brasília - Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o n. 07.421.906/0001-29, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado pelo Diretor-Geral, **Johaness Eck**, RG n. 6.997.231-x SSP/SP e CPF n. 006.583.638-32, no uso das atribuições conferidas pela Portaria n. 89, de 13 de setembro de 2018, e pelo art. 3º, inciso XI, alínea "a", da Portaria n. 112, de 4 de junho de 2010, denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, de outro lado, **STYLOS ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 38.056.024/0001-35, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco A, Edifício Vera Cruz, 5º andar, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70304-913, neste ato representada por **Guilherme de Siqueira Barros**, brasileiro, titular da cédula de identidade n. 1.172.917 SSP/DF e CPF 552.253.221-15, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante nominada **LOCADORA**, celebram o presente termo aditivo com fundamento na Lei n. 8.666/1993 e mediante as cláusulas a seguir enumeradas.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Constitui objeto do presente termo aditivo a alteração da alínea "u" da Cláusula Quarta do Contrato n. 21/2019.

DAS ALTERAÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA - A alínea "u" da Cláusula Quarta do Contrato n. 21/2019, alterada pela Cláusula Segunda do Primeiro Termo Aditivo, passa a vigorar com a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA - A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

(...)

u) arcar com as despesas, até o dia 30 de julho de 2020, ou até a data de conclusão de procedimento licitatório realizado pelo Conselho Nacional de Justiça (LOCATÁRIO), o que ocorrer primeiro, dos serviços de manutenção (ar condicionado, circuito fechado de TV - CFTV, controle de acesso, nobreak, células fotovoltaicas, gerador, elevadores, sistema de detecção e combate a incêndio), que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e

manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA TERCEIRA - O presente Termo Aditivo tem vigência a contar de sua assinatura.

DA RATIFICAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato, no que não colidam com a presente disposição.

Assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento na forma eletrônica, nos termos da Lei n. 11.419/2006 e Instrução Normativa CNJ n. 67/2015.

Pelo **CONTRATANTE**

Johaness Eck

Diretor-Geral

Pela **CONTRATADA**

Guilherme de Siqueira Barros

Representante



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA CRISTINA GOMES COÊLHO MATIAS, ASSESSOR-CHEFE - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 18/05/2020, às 13:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Siqueira Barros, Usuário Externo**, em 19/05/2020, às 12:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JOHANESS ECK, DIRETOR-GERAL - DIRETORIA GERAL**, em 19/05/2020, às 15:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](https://portal.cnj.gov.br) informando o código verificador **0882870** e o código CRC **FB72BB2A**.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 - Lotes 5/6, Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI 05134/2019

Assunto: Contrato nº 21/2019. Locação de imóvel com Matrículas 160.874 e 160.875, emitidas pelo Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, para nova sede do CNJ. Terceiro Termo Aditivo. Supressão. Análise.

Senhora Assessora-Chefe em substituição,

Os autos foram encaminhados à Assessoria Jurídica para análise e, se for o caso, chancela da minuta do Terceiro Termo Aditivo ao Contrato nº 21/2019 (0965288), firmado entre o CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (LOCATÁRIO) e a empresa STYLOS ENGENHARIA S/A. (LOCADORA), cujo objeto é a redução do valor mensal do aluguel do imóvel, com efeitos a contar de 10 de setembro de 2020.

2. O Contrato CNJ nº 21/2019, firmado em 10/09/2019, tem por objeto a locação de imóvel com Matrículas 160.874 e 160.875, emitidas pelo Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do DF, datadas de 31/10/2018, com área total de 30.207,38 m², 325 vagas de garagem, localizado no Setor de Administração Federal Sul - SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05 e 06, Blocos E e F - Asa Sul - Brasília/DF, visando à instalação da sede do Conselho Nacional de Justiça (arquivo SEI 0735578).

3. A proposta de alteração em análise partiu do CNJ, que buscou junto à empresa reduzir o valor mensal do aluguel do imóvel. Após tratativas (0958745 e 0963437), a contratada concordou com uma redução de 5% sobre o valor mensal do contrato, conforme minuta do Termo Aditivo. Dessa forma, o valor mensal do Contrato nº 21/2019 passa de R\$ 952.676,19 (novecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e dezenove centavos) para R\$ 905.042,38 (novecentos e cinco mil, quarenta e dois reais e trinta e oito centavos). Tanto a contratada quanto as unidades do CNJ presentes na reunião manifestaram formalmente ciência e concordância aos termos das Memórias de Reunião (0963500 e 0963831).

4. A Seção de Gestão de Contratos (Segec), com base nas informações prestadas, elaborou a minuta do Terceiro Termo Aditivo e anexou a documentação comprobatória de regularidade da empresa (0964375 e 0965288).

5. Tendo em vista tratar-se de redução de despesa, não consta dos autos a disponibilidade orçamentária.

É o relatório.

ANÁLISE

6. Precede esta análise a averiguação do atendimento aos requisitos

elencados na lista de verificação (0965998), conforme determinação da Diretoria-Geral (0170231, Processo SEI 07189/2015).

7. Ademais, destaca-se que a análise em curso se limita aos aspectos estritamente jurídicos e de regularidade processual/procedimental da matéria proposta. Este exame não contempla revisão de cálculos ou crítica acerca dos juízos de valor que: a) identificaram e mensuraram a necessidade pública; b) definiram a melhor solução para atendimento àquela necessidade pública identificada e mensurada.

8. Conforme já citado no Parecer AJU 0835764, a doutrina diferencia os contratos firmados pela Administração em **contratos administrativos**, firmados segundo o regime jurídico de direito público, e em **contratos de direito privado**, nos quais a Administração se nivela ao particular, sujeitando-se à *pacta sunt servanda* própria dos contratos regidos pelas normas de direito privado.

9. No caso, apesar de o contrato de locação ser regido pela Lei nº 8.245/1991, também encontra amparo na Lei nº 8.666/1993, que, no §3º do seu art. 62, autoriza a celebração de contratos predominantemente privados, entre eles o de locação. Ressalva, contudo, o dever de se observar, tanto quanto possível, as regras previstas na Lei das Licitações:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, **no que couber**:

I - **aos contratos** de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

(...)

10. No que se refere à possibilidade de negociação do valor do aluguel, verifica-se que a Lei nº 8.666/1993 não traz previsão expressa quanto ao tema. Não obstante, a Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, aplicada, de forma subsidiária, ao contrato, conforme Cláusula Quatorze, traz em seu artigo 18 a seguinte previsão:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

11. Nesse sentido, verifica-se que a alteração proposta respeita os ditames das Leis nº 8.245/1991 e 8.666/1993, bem como o pactuado inicialmente, uma vez que foi negociada com a parte locadora, que participou das reuniões para tratar da redução do valor mensal do aluguel e concordou expressamente com os termos ali definidos (0958745, 0963437 e 0963500).

12. Dessa forma, o valor mensal do Contrato nº 21/2019 passa de R\$ 952.676,19 (novecentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e

dezenove centavos), valor alcançado após aplicação do índice de reajuste contratual, conforme Cláusula Dez (IPCA acumulado no período de setembro de 2019 a agosto de 2020), para R\$ 905.042,38 (novecentos e cinco mil, quarenta e dois reais e trinta e oito centavos).

13. A propósito, constata-se que a higidez da empresa foi consultada em 5/10/2020, tendo sido juntadas aos autos as certidões que demonstram a qualificação da aludida empresa para prosseguir como contratada pela Administração (0964375). Entretanto, recomenda-se nova verificação da regularidade da empresa, anteriormente à assinatura do aditivo em questão, a fim de confirmar não ter sido alterada a situação da empresa.

CONCLUSÃO

14. Ante o exposto, opina-se pela possibilidade de redução ao valor mensal do Contrato nº 21/2019 e presta-se chancela à minuta do Terceiro Termo Aditivo ao aludido ajuste (0965288).

Daniel Souza Costa e Silva

Assessor Jurídico

Senhor Diretor Geral,

Estou de acordo com o parecer supra. Seguem os autos para adoção de providências subsequentes.

Ana Luiza Gama Lima de Araújo

Assessora-Chefe em substituição

AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **ANA LUIZA GAMA LIMA DE ARAÚJO, ASSESSOR-CHEFE EM SUBSTITUIÇÃO - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 07/10/2020, às 19:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **DANIEL SOUZA COSTA E SILVA, ANALISTA JUDICIÁRIO - ÁREA ADMINISTRATIVA**, em 07/10/2020, às 19:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](https://portal.cnj.gov.br) informando o código verificador **0966097** e o código CRC **608A77F2**.



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SAF SUL Quadra 2 Lotes 5/6 Blocos E e F - CEP 70070-600 - Brasília - DF
www.cnj.jus.br

TERMO ADITIVO

TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO N. 21/2019, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, E A STYLOS ENGENHARIA S/A (Dispensa de Licitação - Processo Administrativo CNJ-SEI-05134/2019).

A **UNIÃO**, por intermédio do **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**, sediado no SAF/Sul, Quadra 02, Lotes 05/06, Blocos E e F, em Brasília - Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o n. 07.421.906/0001-29, neste ato representado pelo Diretor-Geral, **Johaness Eck**, RG n. 6.997.231-x SSP/SP e CPF n. 006.583.638-32, no uso das atribuições conferidas pela Portaria n. 89, de 13 de setembro de 2018, e pelo art. 3º, inciso XI, alínea "a", da Portaria n. 112, de 4 de junho de 2010, denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, de outro lado, **STYLOS ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 38.056.024/0001-35, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco A, Edifício Vera Cruz, 5º andar, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70304-913, neste ato representada por **Guilherme de Siqueira Barros**, brasileiro, titular da cédula de identidade n. 1.172.917 SSP/DF e CPF 552.253.221-15, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante nominada **LOCADORA**, celebram o presente termo aditivo com fundamento na Lei n. 8.666/1993 e mediante as cláusulas a seguir enumeradas.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Constitui objeto do presente termo aditivo a redução do valor mensal do aluguel do imóvel, com efeitos a contar de 10 de setembro de 2020.

Parágrafo único - A redução consignada no *caput* desta Cláusula resulta no decréscimo de 5% (cinco por cento) em relação ao valor mensal do aluguel atualizado com o índice de reajuste contratual (IPCA/IBGE acumulado no período de setembro de 2019 a agosto de 2020), conforme Memória de Reunião (arquivo SEI 0963437).

DAS NEGOCIAÇÕES ACERCA DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel do imóvel passa a ser de **R\$ 905.042,38 (novecentos e cinco mil, quarenta e dois reais e trinta e oito centavos)**, com efeitos a contar de 10 de setembro de 2020.

DA DESPESA

CLÁUSULA TERCEIRA - As despesas com este termo aditivo, no corrente exercício, estão alocadas à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade,

consignada à **CONTRATANTE**, na respectiva Lei Orçamentária Anual, Natureza de Despesa 3.3.90.39 e Programa de Trabalho 02.032.0033.21BH.0001.

Parágrafo único - A despesa com este termo aditivo, no próximo exercício, será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada à **CONTRATANTE**, na respectiva Lei Orçamentária Anual.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA QUARTA - O presente Termo Aditivo tem vigência a contar de sua assinatura, ressalvados os efeitos financeiros da Cláusula Primeira.

DA RATIFICAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA - Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato, no que não colidam com a presente disposição.

Assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento na forma eletrônica, nos termos da Lei n. 11.419/2006 e Instrução Normativa CNJ n. 67/2015.

Pelo **CONTRATANTE**

Johaness Eck

Diretor-Geral

Pela **CONTRATADA**

Guilherme de Siqueira Barros

Representante



Documento assinado eletronicamente por **ANA LUIZA GAMA LIMA DE ARAÚJO, ASSESSOR-CHEFE EM SUBSTITUIÇÃO - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 08/10/2020, às 17:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Siqueira Barros, Usuário Externo**, em 09/10/2020, às 14:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JOHANESS ECK, DIRETOR-GERAL - DIRETORIA GERAL**, em 09/10/2020, às 15:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0967401** e o código CRC **55FA00DD**.