



**PROCESSO Nº: 000864/2015- TC**

**ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N. 10/2014-TJ**

**INTERESSADO: MINISTÉRIO PÚBLICO JUNTO AO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**

**PARTES: 1) TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, NA PESSOA DE SEU PRESIDENTE; 2) EMPRESA NACIONAL MOTOS E SERVIÇOS LTDA., NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL**

**ADVOGADOS: ANTÔNIO ROBERTO FERNANDES TARGINO, OAB/RN 9.289, MARCOS ANTÔNIO CHAVES NETO, OAB/PB 5.729, WLADEMIR SOARES CAPISTRANO, OAB/RN 3.215**

**EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO COM O TJRN, ONDE SE ENCONTRA INSTALADO O COMPLEXO JUDICIÁRIO DA ZONA SUL DA COMARCA DE NATAL/RN. ARGUIÇÃO DE PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO PARECER QUE SERVIU DE BASE PARA A DEFINIÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO, EM FACE DA INAPLICABILIDADE DA METODOLOGIA ADOTADA. AUDITORIA REALIZADA POR COMISSÃO INTERSETORIAL DO TCE EVIDENCIA PREÇO RAZOÁVEL DE MERCADO EM VALOR INFERIOR AO PACTUADO. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA CAUTELAR PLEITEADA. PARECER PELO ACOLHIMENTO DA INFORMAÇÃO EMITIDA PELA COMISSÃO DE INSPEÇÃO, COM A CONCESSÃO DE MEDIDA DE URGÊNCIA, A FIM**



**DE LIMITAR O VALOR DA LOCAÇÃO. CONCESSÃO DA MEDIDA CAUTELAR SUGERIDA, POR RESTAR COMPROVADO OS REQUISITOS DO FUMUS BONI IURIS E O PERICULUM IN MORA, NOS TERMOS DOS ARTS. 120 E 121, III, DA LC N. 464/2012, C/C OS ARTS 345 E 346, III, DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL.**

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de Representação, formulada pelo Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal, autuada em 22/01/2015, em face do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte ter celebrado o Contrato de nº 10/2014-TJ com a empresa Nacional Motos e Serviços Ltda., cujo objeto consiste na locação do imóvel onde se encontra instalado o Complexo Judiciário da Zona Sul da Comarca de Natal/RN, no valor mensal de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Em 27/01/2015 o **parquet** interpôs Pedido Cautelar de suspensão de pagamentos em relação ao Contrato nº 10/2014-TJ, alegando a necessidade de evitar um dano maior ao erário, quando efetivamente apurado.

Na 9ª Sessão Ordinária do Pleno, em 5 de fevereiro de 2015, este Colegiado decidiu pelo indeferimento do Pedido Cautelar, ante a não constatação, naquele momento, dos requisitos do **fumus boni iuris** e o **periculum in mora**. Todavia, acatou integralmente o pedido de Inspeção no Contrato n. 10/2014-TJ, pleiteado pelo **parquet**, conforme Acórdão nº 54/2015 – TC. Ressalto que o voto condutor do acórdão prolatado por este Colegiado fora da lavra do Auditor Marco Antônio de



Morais Rêgo Montenegro, quando em substituição legal a este Conselheiro.

Encaminhados os autos à Comissão Intersetorial, instituída pela Portaria nº 01/2015-SECEX/TCE/RN, para auditar o Contrato nº 10/2014-TJ, foi elaborada a Informação Seletiva e Prioritária nº 04/2015 – DAD/ICE, na qual, dentre os pedidos formulados, inclui-se o pedido de concessão da medida cautelar, com a finalidade de limitar o valor do aluguel mensal em R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos) a ser pago pelo Tribunal de Justiça à empresa Nacional Motos e Serviços Ltda., decorrente do Contrato nº 10/2014-TJ, em virtude da constatação de possível sobrepreço, identificado no Laudo de Avaliação de Bens, constante às fls. 1319/1347, elaborado pela Comissão designada.

Necessário informar que a Comissão avaliou o terreno em R\$ 17.151.321,75 (dezessete milhões cento e cinquenta e um mil trezentos e vinte um reais e setenta e cinco centavos), bem como o valor da edificação em R\$ 10.456.978,31 (dez milhões quatrocentos e cinquenta e seis mil novecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos), obtendo o valor do imóvel a quantia total de 27.608.300,06 (vinte e sete milhões seiscentos e oito mil trezentos reais e seis centavos), tendo sido utilizado o método comparativo.

Instado a se pronunciar, o Procurador-Geral do Ministério Público, em substituição legal, Carlos Roberto Galvão Barros, por meio do parecer nº 1.275/2015 – PG, pugnou pela concessão da medida cautelar sugerida pela Comissão de Inspeção, para limitar o valor da locação ao montante de R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos).



Retornando os autos a esta relatoria, determinei o prazo de 72 (setenta e duas) horas, ao Presidente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte e ao representante da Empresa Nacional Motos e Serviços Ltda., para se manifestarem sobre o pedido cautelar.

Devidamente notificadas, as partes apresentaram MANIFESTAÇÕES, acompanhadas de documentos.

A Empresa Nacional Motos e Serviços Ltda., em síntese, impugna o valor fixado pela Comissão Intersetorial, para fins de locação, defendendo o valor final pactuado com o TJRN no montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), porquanto, segundo a empresa, foram considerados os aspectos técnicos e o preço que havia sido proposto pela mesma, na ocasião do chamamento público, consistindo em R\$ 291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais), de fl. 1.376.

Tendo por fundamento o Laudo de Avaliação elaborado pela empresa VALOR ENGENHARIA, de fls.1.383/1.430, esta aduz que o valor atual de mercado do imóvel, para fins de locação, é de R\$ 248.300,00 (duzentos e quarenta e oito mil e trezentos reais), sendo que, o terreno fora avaliado em R\$ 11.900.000,00 (onze milhões e novecentos mil reais), e a edificação em R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), obtendo o valor de mercado do imóvel para compra e venda o montante de R\$ 29.175.000,00 (vinte e nove milhões cento e setenta e cinco reais), quando aplicada a taxa selic atual de 12,75%a.a., que corresponde a 1,01%a.m., no período de 20 (vinte) meses de construção. Ao final, diz que não estão presentes os requisitos para concessão da cautelar pleiteada pela Comissão. Em sendo assim, pugna pelo indeferimento do pedido cautelar.



Por sua vez, o Tribunal de Justiça alega que a metodologia adotada pelo Corpo Instrutivo desta Corte, para avaliação do imóvel, difere daquela utilizada pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia – DAE do TJRN, e sustenta que o método empregado pelo TCE não é o mais recomendado para o caso enfrentado, ante a complexidade e singularidade do imóvel.

Diante da divergência entre o Laudo do TCE e a avaliação elaborada pelo TJRN, ratifica o parecer técnico complementar de fls. 346/347, elaborado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia daquele Tribunal.

Pugna, ainda, por uma nova avaliação do imóvel pelo Corpo Instrutivo do TCE, desta feita, utilizando a mesma metodologia do Departamento de Arquitetura e Engenharia – DAE, qual seja: o Método de Renda. No citado parecer, os técnicos do TJRN concluem que o valor de mercado do imóvel para locação pode variar entre o valor mínimo de R\$ 21,88 e chegar ao valor máximo de R\$ 35,04 por metro quadrado construído, que multiplicado pela área ofertada de 7.367m<sup>2</sup>, varia entre o mínimo de R\$ 161.209,67 (cento e sessenta um mil, duzentos e nove reais e sessenta e sete centavos) e máximo de R\$ 258.155,68 (duzentos e cinquenta e oito mil reais e cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos). Pleiteia, por fim, o indeferimento da cautelar sugerida pelo Corpo Instrutivo do TCE, em face da ausência dos requisitos à sua concessão.

Encaminhados os autos à Comissão Intersetorial desta Corte, para pronunciamento acerca das manifestações das partes, por meio da Informação Seletiva e Prioritária n. 05/2015 – DAD/ICE, assegura que não há como se manter o valor mensal da locação em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pactuado entre o TJRN e a Nacional Motos e Serviços Ltda., tampouco o valor encontrado pela



VALOR ENGENHARIA, por ter sido elaborado a partir de pressupostos equivocados, ante a constatação da aplicação indevida do Custo Unitário Básico da Construção Civil, a não aplicação da área equivalente, o tempo gasto na construção, o cálculo do Fator de Comercialização com base na taxa SELIC e a metodologia comparativa adotada para definir o valor do aluguel. Ao final, mantém o pedido cautelar de limitação do aluguel no valor de R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos).

Instado a se pronunciar, o Procurador-Geral do Ministério Público de Contas, Luciano Silva Costa Ramos, por meio do Parecer nº 1.481/2015 – PG pugnou pela concessão da medida cautelar sugerida pela Comissão Intersetorial, cujo posicionamento entendo pertinente transcrever: *“Ante o exposto, em consonância com o entendimento da Comissão de Inspeção, exposto nas Informações Seletivas e Prioritárias nº 04/2015-DAD/ICE e 05/2015-DAD/ICE, opina o Ministério Público de Contas pela CONCESSÃO DA MEDIDA CAUTELAR sugerida pela Comissão de Inspeção, no sentido de que seja determinada a limitação do valor de R\$ 196.622,64 (cento e noventa e seis mil seiscientos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos) a título de prestação mensal da locação celebrada a partir do Contrato nº 10/2014-TJ, em conformidade com os cálculos apresentados pela empresa contratada, devidamente corrigidos pelo Corpo Técnico em sua Informação. Sucessivamente, acaso não entenda ser aplicável a metodologia de cálculos da empresa contratada com as correções efetivadas pelo Corpo Instrutivo, este Ministério Público de Contas opina pela concessão da medida cautelar sugerida, para que seja determinada a limitação do valor de R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos) a título de prestação mensal da locação celebrada a partir do Contrato nº 10/2014-TJ, conforme apurado nos cálculos e metodologia da unidade instrutiva desta Corte de Contas, sem prejuízo da expedição das*



*recomendações contidas no Item 125, I, da mencionada manifestação do Corpo Técnico.”*

Destaco que, em 15 de julho retornaram os autos conclusos, para análise da medida cautelar pleiteada, com fundamento no art. 120 da Lei Complementar n. 464/2012, c/c o art. 345 do Regimento Interno.

Por último, em 31 de julho a Nacional Motos e Serviços Ltda. atravessou uma petição denominada de “MANIFESTAÇÃO AO PEDIDO CAUTELAR”, na qual enfrenta o posicionamento emanado pelo Corpo Instrutivo desta Corte, em face das argumentações produzidas pelas partes.

É o que importa relatar.



## **II – VOTO**

Inicialmente entendo pertinente registrar que o imóvel objeto da presente Representação se mostra o mais apropriado para abrigar as unidades judiciárias que ali se instalaram, considerando, inclusive, as inversões empreendidas pela Nacional Motos e Serviços Ltda. para adequação do imóvel as necessidades do Poder Judiciário. Tal fato pode ser comprovado pelos magistrados, membros do Ministério Público, advogados, servidores do Tribunal de Justiça e demais profissionais do direito que acessam tal imóvel, bem como pelos cidadãos - jurisdicionados que diariamente por ali transitam.

Feitas as considerações acima discorridas, passo a examinar o processo que ora nos apresenta para julgamento.

Como é sabido de todos, a atual fase processual diz respeito ao julgamento da medida cautelar vindicada pelo laborioso Corpo Instrutivo, bem como pelo Ministério Público que atua junto a este Tribunal, conforme já referido no relatório.

Em que pese isso, entendo por bem arguir uma preliminar a ser decidida por este Plenário, conforme argumentos a seguir descritos.

- **DA PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO PARECER DO TJRN**

Especificamente, trato da questão pertinente ao método utilizado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia - DAE do TJRN para determinar o valor do aluguel sob análise.





TCE-RN
Fls.: _____
Rubrica: _____
Matrícula: _____

Com efeito, o “método de renda”, identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida prevista, sendo utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária como hotéis, *shopping centers* e outros, bem como em imóveis cuja finalidade seja a identificação econômica. Por oportuno, observe-se que esse método também pode ser usado quando não existam condições de aplicação do método comparativo direto ou evolutivo.

Segundo nos ensina o Ilustre Avaliador Nelson Roberto Pereira Alonso, “A dificuldade que o método apresenta diz respeito à fixação das taxas a serem consideradas, pois uma pequena variação delas determina grande diferença no valor final procurado”, acrescentando ainda que no caso de determinação de valor locativo, é inaplicável o método da renda.<sup>1</sup>

Com esteio nestes fundamentos, é razoável concluir que toda a premissa que lastreou a opinião do Corpo Técnico do Egrégio TJRN, *data vênia*, se mostra equivocada.

Faço tal assertiva, calcado no fundamento de que a finalidade locatícia do prédio que abriga o Complexo Judiciário da Zona Sul – Fórum Jalles Costa, não se presta a exploração de um empreendimento econômico, firmado na pretensão de uma suposta exploração comercial.

Ao contrário, a finalidade inerente ao arranjo comercial firmado é a de um prédio que restará afetado a uma finalidade pública, passando a ser dotado de natureza jurídica de bem público de uso especial.

---

<sup>1</sup> D’AMATO, Mônica. Nelson Roberto Pereira Alonso, Imóveis Urbanos: avaliação de aluguéis, 2 ed. São Paulo: Liv e Ed. Universitária de Direito, 2009, p.116.



Como antedito linhas acima, o método utilizado possui aplicação de natureza subsidiária, e para uma bem delimitada gama de negócios jurídicos, como hotéis e *shopping centers*, donde se avulta uma eminente intenção lucrativa, é dizer: a internalização do proveito financeiro da reunião de todos os fatores de produção, aglutinados na pessoa do locador.

Nesse sentido, a utilização do “método de renda”, também nominado de “método por remuneração de capital”, onera, o valor locativo do processo em análise, o que representa um possível injustificado aumento do preço locativo, pelo menos em cognição sumária, própria do momento.

Ademais, quando da aplicação do “método de renda”, devem ser observadas as prescrições contidas na NBR 14653-4, sendo necessário contemplar os seguintes fundamentos: **“a) despesas necessárias à sua manutenção e operação e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos; b) estrutura mínima do fluxo de caixa, conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável; e c) taxa de desconto, no mínimo, pelo determinístico”**.

Ressalto a impropriedade em se valer de balizas precipuamente adequadas para a exploração de espaços econômicos, com viés lucrativo, para aquilatar-se valores de alugueis de repartições públicas, que sequer indiretamente tangenciam essa específica finalidade. Ademais, seria truísmo declinar razões no sentido de atestar que tal sistemática passa ao largo da missão constitucional do Poder Judiciário.

Destaco que o art. 70 da Constituição da República legitima a atuação das Cortes de Contas, com vistas a corrigir, sob o prisma da



economicidade, eventuais equívocos dos gestores públicos. O que, a meu juízo, é o caso dos autos.

Assim, fica evidente a inaplicabilidade para avaliação do imóvel do **Complexo Judiciário da Zona Sul da Comarca de Natal**, pelo “método de renda” por carência de fundamentação, conforme já referenciado, por se tratar de uma locação para comportar um prédio público.

Desta forma, toda a construção do raciocínio subjacente ao parecer que utilizou o “método de renda”, lavrado pelo Egrégio Tribunal de Justiça em 06 de outubro de 2014, *data vênia*, se mostra inapropriado para fundamentar o valor locativo, objeto deste pedido cautelar, razão pela qual o refuto, para dele não conhecer, e desconsiderá-lo nas demais razões que passarei a expor no corpo deste decisório.

Face ao exposto, **VOTO** pelo não conhecimento do parecer elaborado em 06 de outubro de 2014 pela Diretoria de Arquitetura e Engenharia – DAE do TJRN, que serviu de fundamento para definição do valor da locação do imóvel onde se encontra instalado o Complexo Judiciário da Zona Sul da Comarca de Natal/RN, por carecer de fundamentação para determinar o valor locativo, ante a utilização do método de renda, nos termos das razões desta preliminar.

Superada a questão da carência de fundamentação do parecer do TJRN, passo a análise do pedido cautelar.

#### **IV – DO PEDIDO CAUTELAR**

Primeiramente, destaco que não me aprofundarei com relação a competência de concessão por parte das Cortes de Contas de medidas cautelares, posto que a jurisprudência do Supremo Tribunal



Federal - STF reconhece, que isto é possível, com fundamento no art. 71 da Constituição Federal.

Se não bastasse, a Lei Orgânica desta Corte em seu art. 120 prevê que o Tribunal, de ofício ou mediante provocação, poderá determinar medidas cautelares, no início ou no curso de qualquer apuração, desde que haja fundado receio de grave lesão ao patrimônio público ou a direito alheio ou de risco de ineficácia da decisão de mérito. Previsão, de igual forma contida no art. 345 do Regimento Interno.

Pois bem, tratando-se de medida cautelar sugerida pela Comissão Intersetorial na Informação Seletiva e Prioritária nº 04/2015 – DAD/ICE, ratificada pelo **parquet**, imperioso o exame sumário do direito aventado nos autos, com ênfase sobre o **fumus boni iuris** e **periculum in mora**, condições indispensáveis para a concessão da medida acauteladora sugerida.

No caso enfrentado, a Comissão Intersetorial, após a avaliação do imóvel locado ao TJRN, em obediência ao que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e baseando-se no Custo Unitário Básico da Construção Civil do mês de Fevereiro de 2015, concluiu que o valor do bem em questão (edificação + terreno) perfaz o montante máximo de R\$ 27.608.300,06 (vinte e sete milhões seiscientos e oito mil e trezentos reais e seis centavos), de modo que o seu valor locativo deveria atingir o máximo de R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos) mensais.

Contudo, da análise dos autos, tem-se que o preço acordado entre o Tribunal de Justiça do Estado e a empresa Nacional Motos e Serviços Ltda. foi fixado em R\$ 250.000,00 (duzentos e



cinquenta mil reais), ou seja, R\$ 29.961,85 (vinte e nove mil novecentos e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos) acima do valor sugerido pela Comissão Intersetorial.

Importante mencionar que este fato fundamenta o pedido cautelar de limitação do valor do aluguel mensal em R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos), sugerido pela Comissão Intersetorial, cujos trechos da informação produzida foram transcritos pelo **parquet** em seu parecer, que de igual forma, entendo pertinente a reprodução, veja-se:

***“63. A estatística é a ciência usada pelos avaliadores para determinação dos valores dos imóveis e como tal deve ser considerada a tendência central ou média ponderada que representa o valor de mercado do imóvel, entendido como o preço mais provável que este imóvel atingiria em uma transação normal, de acordo com suas características e com as condições do mercado naquele momento.***

***64. Faz-se necessário um trabalho minucioso acerca do imóvel avaliando para acertar uma boa negociação para ambas as partes. Com uma média coerente é possível o perito apresentar um determinado intervalo de valores em que, se o imóvel for transacionado, estará no valor de mercado. Este é o ponto crucial da avaliação, pois servirá de ferramenta para efetivar a comercialização.***

***65. Portanto, a orientação é pela negociação, observando-se os valores dentro da média intervalar, orientação essa que não foi seguida pelo TJRN, que optou por um valor acima da***



***média do intervalo indicado, inexistindo nos autos qualquer justificativa para a adoção do valor contratado.***

***66. Conclui-se assim pela ocorrência de majoração no preço pactuado no aluguel ora em análise, conclusão essa reforçada pelos valores encontrados no minucioso Laudo de Avaliação elaborado pelo Corpo Técnico desta ICE-TCE/RN.***

***67. Ante o exposto, e em atenção ao item “a.3” da Representação do Eminentíssimo Ministério Público de Contas, resta constatado um sobrepreço do aluguel mensal na ordem de R\$ 29.961,85 (vinte e nove mil novecentos e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos). Assim, considerando que a vigência e validade do contrato foi fixado em 60 (sessenta) meses, passível de atualização pelo IGP-M/FGV (índice geral de preços do mercado), o valor do contrato está majorado em R\$ 1.797.711,00 (um milhão, setecentos e noventa e sete mil, setecentos e onze reais).”***

Com efeito, cumpre destacar que as informações produzidas pela Comissão Intersetorial, bem como o Laudo de Avaliação do imóvel, foram fundadas em premissas adequadas e aplicáveis ao caso, observaram o que dispõe a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - Norma Brasileira 14653-2: 2004/2011.

E, ainda, foram considerados os seguintes aspectos: a) o terreno com múltiplas frentes; b) o alto padrão da obra realizada com instalações especiais, tais como, geradores, transformadores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas



coletivas; c) taxa de administração da obra, custos financeiros durante o período de construção; d) lucro ou remuneração da construção. Enfim, elementos esses de grande importância que refletem a real situação do imóvel.

Noutro giro, a Comissão aponta inconsistências no Laudo de Avaliação apresentado pela empresa Valor Engenharia, sendo elas: a) não considerou a área equivalente de construção e inseriu nos cálculos toda a área do complexo padrão alto, contrariando o disposto na NBR 12.271; b) adotou Custo Unitário Básico da Construção Civil diverso do utilizado pelo Tribunal de Justiça e pelo TCE, fato que também interfere no montante final do contrato; c) considerou o período de construção de 20 (vinte) meses, ao contrário do que se infere da documentação acostada aos autos, que indica que o período de construção foi de 10 (dez) meses; e d) utilizou o Fator de Comercialização em desacordo com o método adotado no Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão de Inspeção.

Deste modo, parece-me pouco razoável limitar a prestação mensal da locação no montante resultante da aplicação da metodologia de cálculo apresentada pela Valor Engenharia com as correções efetivadas pelo Corpo Instrutivo, isto é, R\$ 196.622,64 (cento e noventa e seis mil seiscentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos).

Digo isto porque estar-se-ia a adotar uma metodologia de cálculo híbrida, fundada em parâmetros que, na origem, já se mostraram equivocados para a situação em concreto.

Nesse sentido, entendo que a metodologia inicialmente aplicada pela Comissão Intersetorial no Laudo de Avaliação de fls. 1319 - 1339 se mostra a mais coerente e adequada, mormente quando a própria Comissão, por meio da Informação Seletiva e Prioritária n°



05/2015–DAD/ICE, ratifica o valor de R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos).

Registre-se, nesse diapasão, que a atuação preventiva desta Corte objetiva evitar potencial dano ao Erário, o que não legitima, todavia, a adoção de metodologia de cálculo heterodoxa, sob pena mesmo de se estar a legitimar enriquecimento sem causa da Administração. Destarte, não se pode olvidar os vultosos investimentos empreendidos pela empresa locadora para se adequar as necessidades do órgão locatário.

Neste contexto, em sede de exame preliminar, infere-se que manter a locação no patamar de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), mesmo em exame não exauriente, evidencia-se agressão ao preço razoável de mercado, por conseguinte ao interesse público, porquanto presente a fumaça do bom direito defendida pela Comissão Intersetorial.

Noutro passo, o perigo na demora também resta caracterizado, na medida em que os pagamentos pela locação do imóvel são realizados mensalmente, nos valores atuais de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), fato que poderá ocasionar uma possível lesão ao erário, vez que robustamente comprovado na documentação constante nos autos, a evidência de um valor razoável praticado no mercado, defendido pela Comissão Intersetorial, bem como pelo **parquet** de Contas.

Entendo, pois, que os argumentos trazidos à baila pela Comissão Intersetorial continuam válidos, mesmo após os arrazoados apresentados pelo TJRN e pela empresa Nacional Motos e Serviços Ltda., quando afirmam não estarem presentes os requisitos para concessão do pedido cautelar, deixando de considerá-los neste





momento, em exame sumário de cognição, transferindo para análise de mérito tais razões, por estar convicto que esta Corte, por dever constitucional, deve afastar a mínima possibilidade de lesão aos princípios da economicidade e da indisponibilidade do interesse público.

## VI – CONCLUSÃO

Face ao exposto, considerando a relevância dos fundamentos expostos nas Informações produzidas pela Comissão Intersetorial, seguidas parcialmente pelo Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal, bem como evidenciados o **fumus boni iuris** e o **periculum in mora**, **VOTO** no sentido de ser concedido o Pedido Cautelar pleiteado pelo Corpo Instrutivo do Tribunal, para limitar o valor da locação mensal em R\$ 220.038,15 (duzentos e vinte mil e trinta e oito reais e quinze centavos), do imóvel onde se encontra instalado o Complexo Judiciário da Zona Sul da Comarca de Natal/RN - Fórum Jalles Costa, discordando do **parquet** no que tange ao arbitramento do valor da locação no montante de R\$ 196.622,64, com fundamento nos artigos 120 e 121, III, da LC n. 464/2012, c/c os artigos 345 e 346, III, do Regimento Interno deste Tribunal.

Por fim, que sejam notificados desta decisão, o Presidente do Tribunal de Justiça do RN e o representante da Empresa Nacional Motos e Serviços Ltda.

À Diretoria de Atos e Execuções - DAE, para providências de sua competência.

Sala das Sessões,

**Francisco Potiguar Cavalcanti Júnior**

Conselheiro relator