



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
PRAÇA CÍVICA, 300 - Bairro CENTRO - CEP 74003-010 - @cidade_unidade@ - - www.tre-go.jus.br

PARECER Nº 9 - ASAQ (0724583)

Trata-se de comunicação da Seção de Contratos, por meio de [Memorando](#), do vencimento do [Contrato TRE-GO nº 02/2021](#), cujo objeto é a locação do imóvel urbano que abriga as instalações físicas do arquivo e depósito da 34ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada em Anicuns-GO, com termo final de vigência previsto para o próximo dia 28 de fevereiro de 2024.

Instado, o Chefe de Cartório da 034ZGO, inicialmente, comunica que tramita outro processo (SEI de nº 23.0.000009061-1) referente à solicitação de locação de novo espaço para abrigar o Juízo Eleitoral daquela Zona. Posteriormente, a Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura [explica](#) que:

Ressalta-se que o referido cartório utiliza, ainda, sala nas dependências do TJ/GO na localidade por meio do Termo de Cessão de Uso nº 01/2021, onde é disponibilizada uma área de 34,40 m² (trinta e quatro vírgula quarenta metros quadrados) no Fórum da Comarca de Anicuns, e que é repassado o valor de R\$ 681,12 (seiscentos e oitenta e um reais e doze centavos) mensais para o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás na ocupação do espaço ocupado pelo Cartório da Zona Eleitoral.

No presentes autos o cartório não se manifesta oficialmente pela renovação contratual, nem tão pouco se manifesta pela locação de outro imóvel, sendo que neste caso deveria apresentar imóvel que teria intenção, proposta de locação e demais documentos necessários para o devido prosseguimento do presente feito.

Informo que tramita procedimento, SEI de nº 23.0.000009061-1, no qual o cartório questiona a viabilidade de permanecer no espaço cedido pelo TJ/GO.

Este coordenador infere que o cartório não deseja continuar nas dependências do TJ nem no espaço objeto do presente SEI, apesar de não ter afirmado categoricamente esta intenção, esta inferência se dá pelo objeto do SEI de nº 23.0.000009061-1, entre outros, bem como a partir da parte final da manifestação retro:

"...Ademais, se caso houver o entedimento por parte da administração da necessidade de buscar uma sede que melhor atenda a demanda de todo o serviço, manifesta-se também no sentido e que seja procurado um local que possa ficar todas as atividades da zona, inclusive seu arquivo, o que levaria a não renovação do contrato de aluguel vigente, salientado que o ônus de um novo contrato de aluguel seria menor, uma vez que se alugaria um imóvel só para todo o serviço da Zona."

Esta coordenadoria entende que o espaço utilizado pelo cartório (as salas objetos deste feito, bem como o espaço de 34,40 m² (trinta e quatro vírgula quarenta metros quadrados) no Fórum da Comarca de Anicuns) seriam suficientes.

No entanto, tendo em vista o "*exíguo prazo e as exigências para locação*", o Chefe do Cartório opta pela renovação do contrato de locação e [assevera](#) que "*atualmente o imóvel locado cumpre sua função, podendo ser considerado que o imóvel atualmente locado é o único que atende aos anseios desta Administração, consoante se interpõe do Acórdão TCU nº 444/2008 – Plenário, vez que há que se levar em consideração que na*

cidade de Anicuns há uma escassez de imóveis para locação. Na oportunidade, acosta [proposta](#) de reajuste do valor do aluguel para R\$500,00 para cada uma das duas salas.

Ato contínuo, a Assessoria de Apoio Administrativo às Contratações (ADAAC) afirma que foram cumpridos os requisitos dos incisos II e III do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Porém, atentando para o fato de que o valor proposto é superior aos índices oficiais aplicados ao contrato vigente, [suscita](#) a necessidade "*de negociação com o contratado/locador para justificar a vantajosidade do preço*". É acostada, então, manifestação do locador sem redução do valor, na qual foram apresentados três contratos de outras salas comerciais alugadas no mesmo edifício que as utilizadas pela 34ª Zona Eleitoral, com o intuito de demonstrar que o valor proposto para este Tribunal por sala está abaixo do mínimo praticado em suas outras locações, garantindo assim a compatibilidade do preço com a realidade do mercado.

Para instrução inicial do processo, a Seção de Administração Predial (SADMP) acosta aos autos [declaração de indisponibilidade](#) de imóveis da União com as características solicitadas.

Em contrapartida, a Diretoria-Geral [expressa](#) a necessidade de as unidades envolvidas unirem esforços com o objetivo de localizar imóvel adequado para acomodar de maneira satisfatória as instalações e a equipe de trabalho da zona eleitoral em questão, visando atender ao interesse público na prestação eficaz e eficiente dos serviços sob responsabilidade da 034ZGO. Por outro lado, determina que sejam tomadas medidas para renovar a locação das duas salas onde se acham o arquivo e o depósito, dentre elas a inclusão de cláusula contratual que permita a rescisão unilateral pela Administração, sem penalidades, mediante um aviso prévio de trinta dias. Além disso, afirma entender que, de forma excepcional, não é necessário realizar perícia para avaliar o valor do aluguel, com base nos artigos 74, V, § 5º, I, em conjunto com o artigo 107, da Lei 14.133/2021, [pois](#):

a - o valor do aluguel é o mesmo desde 2021, sendo que a atualização dos valores por índices oficiais aponta para R\$ 922,46 (IPCA) e R\$ 890,03 (IGPM), conforme cálculo realizado nesta data na Calculadora do Cidadão, utilizando-se como métricas o valor de R\$ 759,20 em fevereiro de 2021, atualizado até dezembro de 2023 (documentos anexos);

b - a pequena diferença entre a atualização do valor do aluguel pelos índices e o almejado pelo locador;

c - o locador exhibe outros contratos de locação de salas no mesmo local com valor superior aos do aluguel do Contrato TRE-GO nº 02/2021, muito embora não tenha informado a dimensão das salas (doc. 0668880);

d - o locador informa que o valor do aluguel proposto a este Regional era um pouco inferior ao cobrado de outros inquilinos, porque o contrato compreendia várias salas, o que não acontece mais com a mudança do cartório para o fórum local (doc. 0668880);

e - a provável curta duração do novo contrato, tendo em vista a orientação acima para buscar novo imóvel destinado abrigar todas as instalações da 034ZGO num mesmo local e de forma adequada; e,

f - o alto custo de tempo e recursos para a realização da contratação incidental de perícia de avaliação do valor locatício das salas atualmente em uso, que deve ocorrer via dispensa eletrônica (pregãozinho), sendo que a permanência nas salas, repete-se, tende a ser por pouco tempo.

Em prosseguimento, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade [atesta](#) a existência de disponibilidade orçamentária e financeira para fazer face à despesa.

A Seção de Contratos, por sua vez, acosta [minuta de contrato](#) com os termos e cláusulas do futuro ajuste, da qual se destaca a proposta de vigência por doze meses, conforme Cláusula Oitava, e rescisão sem ônus ao locatário, nos termos da Cláusula Décima Terceira, de aludida minuta.

Posteriormente, a Coordenadoria de Bens e Aquisições [manifesta-se](#) favorável à renovação supracitada, respaldada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, no que é acompanhada pela Secretaria de Administração e Orçamento.

É o relatório, no pertinente.

1. Prorrogação ou Renovação? Submissão da Renovação da Locação ao Regime da Lei 14.133/2021.

O [Contrato TRE-GO nº 2/2021](#) - que tem por objeto a locação de imóvel urbano, [no município de Anicuns, para abrigar o Cartório Eleitoral da 034ZGO](#) - foi celebrado sob a égide da Lei 8.666/1993.

Exsurge evidente que a permanência em referido imóvel, após verificada a convergência das vontades, dependeria somente da prorrogação do atual contrato de locação.

Ocorre, no entanto, que a disciplina legal dos contratos da Administração Pública prevista na Lei 8.666/1993, contém previsão expressa afastando a possibilidade de prorrogação de contrato de locação de imóveis.

Dispõe, a respeito, o art. 62, § 3º, inciso I, de aludido diploma legal:

“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;”*

Por esse dispositivo, vê-se que o legislador fez clara opção por deixar os contratos de locação de imóveis fora da possibilidade de prorrogação prevista no art. 57 da Lei 8.666/93, não obstante a locação ser considerada serviço por referida lei (Lei 8.666/93, art. 6º, inciso II).

Como solução para a situação, é conferido à Administração Pública a possibilidade de renovar o contrato celebrado, isso significando um novo contrato a cada ciclo. Obviamente, esse novo contrato poderá conter as mesmas cláusulas e condições do anterior, com exceção da cláusula de vigência.

Assim - não obstante ausente previsão legal para a prorrogação dos contratos de locação de imóveis pela Administração Pública, nos termos do art. 62, § 3º, inciso I, da Lei 8.666/93 - pode ela permanecer no imóvel para além do período do crédito orçamentário, mediante a celebração de novo contrato de locação (renovação).

No caso dos autos, resta [sinalizado](#) pelo chefe de cartório da 34ª Zona Eleitoral de Goiás a necessidade de permanência no imóvel acima referido. Conseqüentemente, torna-se imprescindível a renovação do contrato de locação.

Isso assentado, importante definir, a seguir, o regime jurídico ao qual estará subsumido essa renovação, isto é, se ao regime da Lei 8.666/1993, ou se ao regime da nova Lei 14.133/2021.

A definição é facilitada, ao se considerar a edição das Portarias DG nºs 24, 83 e 85/2023, que preceituam a exclusividade de aplicação do novo regime jurídico de licitações e contratos da Lei 14.133/2021, a partir do mês de fevereiro de 2023, observadas as exceções nelas previstas, não inclusivas da situação retratada nos autos.

Assim, a renovação almejada nos autos deve se submeter ao regime da Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC).

2. A Licitação como Regra nas Locações Sob o Regime da Lei 14.133/2021

No regime jurídico da Lei 8.666/1993, a locação de imóveis se encontrava capitulada como hipótese de dispensa de licitação no art. 24, inciso X, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Nesse ponto, o novo regime jurídico introduzido na ordem jurídica brasileira acerca de licitações e contratos contempla inovação.

Com efeito, a Lei 14.133/2021 dedica uma subseção exclusiva para a locação de imóveis, qual seja, a Subseção IV, intitulada Da Locação de Imóveis, contendo um único dispositivo, para prescrever que a locação de imóveis deve ser precedida de licitação. Eis o dispositivo:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Daí se vê que, regra geral, as locações devem ser antecedidas de licitação.

No entanto, o próprio dispositivo contempla exceção, isto é, o disposto no art. 74, inciso V, prevendo ser inexigível a licitação, para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Como se verifica, no novo regime de licitações e contratos instituído pela Lei 14.133/2021, a regra é que a locação de imóvel seja antecedida de licitação. Excepcionalmente, se características de instalações e de localização forem determinantes, a contratação poderá ocorrer diretamente, por inexigibilidade de licitação.

Portanto, legítimo afirmar que o novo regime de locação de imóveis pela Administração Pública previsto na NLLV abandonou completamente o tratamento que perdurou durante os últimos trinta anos, isto é, a contratação acontecer por dispensa de licitação. Agora, licitação ou inexigibilidade de licitação (Lei 14.133/2021, arts. 51 e 74, inciso V).

3. A Inexigibilidade para a Renovação da Locação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Não obstante o novo regime jurídico instituído pela Lei 14.133/2021 prever a licitação como regra geral para a locação de imóveis pela Administração Pública, no caso dos autos deixa de ser indicada a realização de licitação, porquanto o imóvel já vem sendo ocupado satisfatoriamente pelo Cartório da 034ZGO/Anicuns-GO por mais de dois anos. Em outras palavras, o imóvel está adaptado para a realização das atividades regulares de referida zona eleitoral, funcionando adequadamente, com localização conhecida pelos usuários dos serviços daquela localidade.

4. Subsunção do Caso dos Autos ao Art. 74, inciso V, e § 5º

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Neste ponto, buscar-se-á compreender os requisitos aplicáveis ao caso em discussão previstos no parágrafo quinto acima transcrito, de forma a verificar seu

atendimento.

No inciso um do parágrafo quinto, são feitas exigências relacionadas ao imóvel, para que fique caracterizado que ele é o único que atenderá as necessidades da Administração. Diz o dispositivo:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:

A primeira exigência de referido dispositivo é a de avaliação prévia do bem. Essa demanda legal - a exemplo do que ocorre em outras hipóteses de inexigibilidade - tem por objetivo deixar claro que o preço cobrado está consentâneo com o que é praticado no mercado, de forma a evitar o sobrepreço ou desvio.

No caso dos autos, importante destacar que o imóvel já vem sendo ocupado, isto é, não se trata do contrato inicial de locação.

Para a renovação versada nos autos, o locador pleiteia reajuste do valor do contrato, que passaria dos atuais R\$ 759,20, para R\$1.000,00.

Esse quadro legitima afirmar que o previsto no inciso I, do § 5º, do art. 74, da Lei 14.133/2021, encontra-se atendido, porque realizada a avaliação prévia do imóvel por ocasião da celebração do contrato.

No entanto, resta perquirir se há necessidade de nova avaliação, por ocasião da renovação do mencionado contrato.

De início, revela consignar que a avaliação na renovação locatícia tem a mesma finalidade da avaliação que ocorre no início do contrato, isto é, verificar a compatibilidade dos preços com os praticados no mercado.

O valor proposto agora para o aluguel supera em R\$240,80 por mês o valor pago no contrato atual.

Por outro lado, realizar a contratação de determinada empresa para realizar nova avaliação implicará em maior dispêndio de recursos para esse processo de renovação.

À vista desse quadro, a Diretoria-Geral entendeu pela desnecessidade de realização, no caso dos autos, de nova avaliação do imóvel para a renovação do contrato, tendo em vista a relação custo-benefício dos dispêndios envolvidos e o fato de restar comprovada a manutenção da vantajosidade do preço proposto, uma vez que *"a - o valor do aluguel é o mesmo desde 2021, sendo que a atualização dos valores por índices oficiais aponta para R\$ 922,46 (IPCA) e R\$ 890,03 (IGPM), conforme cálculo realizado nesta data na Calculadora do Cidadão, utilizando-se como métricas o valor de R\$ 759,20 em fevereiro de 2021, atualizado até dezembro de 2023; b - a pequena diferença entre a atualização do valor do aluguel pelos índices e o almejado pelo locador;*

Quanto aos demais requisitos estampados no item em análise, isto é, estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização dos investimentos, entende-se que não se aplicam à presente renovação do contrato de aluguel.

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

No que se refere à consulta acerca da existência de imóveis públicos disponíveis foi acostada aos autos [Declaração de Indisponibilidade](#) emitida pela Secretaria de Patrimônio da União que atesta que "não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas", com validade até 5 de outubro de 2024.

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela

Entende-se que esse requisito foi demonstrado por ocasião da primeira locação do imóvel, sendo desnecessário reiterá-lo por ocasião da continuidade (renovação) do contrato.

5. Minuta do Contrato

Analisando-se a minuta de instrumento de contrato colacionada nos autos, para formalizar a renovação do contrato de locação do imóvel utilizado para abrigar as instalações físicas da [34ª Zona Eleitoral de Goiás](#), verifica-se que, no geral, externa com clareza e objetividade as regras regedoras da relação jurídica contratual entre o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás e Jair Vieira, de acordo com os elementos e informações dos presentes autos.

No entanto, apresenta oportunidade de aprimoramento nos seguintes pontos:

1- No preâmbulo contratual, completar a qualificação do locador com profissão, estado civil, número de identidade, número do Cadastro de Pessoas Físicas, endereço, dentre outros;

2 - Na Cláusula Quinta, subitem 5.2., verificar a conveniência de manter o índice IGPM proposto, tendo em vista sua substituição, em outros contratos, pelo IPCA; e,

3 - Na Cláusula Oitava, ajustar o item 8 e o subitem 8.1., de forma a contemplar a possibilidade de prorrogação do contrato, conforme autorizado pela NLLC, pelo prazo de até dez anos.

6. Conclusão

À vista do exposto, esta Assessoria Jurídica não vislumbra óbice de natureza jurídica à renovação da locação de duas salas comerciais pertencentes ao senhor Jair Vieira, CPF 084.115.731-68, situado no Pigalle Shopping, na Avenida Tocantins, nº 1.101, Centro, no município de Anicuns/GO, para abrigar o arquivo e o depósito do Cartório da 034ª Zona Eleitoral, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei 14.133/2021, com aluguel mensal de R\$ 500,00 para cada uma das salas, totalizando R\$

1.000,00 (um mil reais) mensais, porque atende minimamente às necessidades da Justiça Eleitoral e, também, porque sua localização é do conhecimento público local.

Uliana Marques de Carvalho
Assistente de Aquisições (ASAQ) VI da ASJUSDG

Carlúcio José Vilela
Assessor Jurídico da Secretaria-Geral da Diretoria-Geral
(ASJUSDG)

De acordo. À consideração do Diretor-Geral.

Pedro Henrique Gomes Pereira de Souza Azzi
Secretário-Geral da Diretoria-Geral



Documento assinado eletronicamente por **CARLÚCIO JOSÉ VILELA, ASSESSOR(A)**, em 19/02/2024, às 15:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ULIANA MARQUES DE CARVALHO, TÉCNICO JUDICIÁRIO**, em 20/02/2024, às 15:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0724583** e o código CRC **CEBF1BD9**.