



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

PARECER Nº 29 - SEAQ (0243760)

Trata-se de locação de imóvel para abrigar o cartório da 101ª Zona Eleitoral de Goiás, sediado em Goianira-GO, tendo em vista pedido para desocupação do espaço atualmente ocupado no Fórum local, conforme ofício n. 003/2021 (doc. 0051904).

Após identificar imóvel potencialmente apto a atender as demandas de instalação de aludido cartório, foi contratado o serviço de realização de perícia técnica e emissão de laudo de avaliação locatícia, do qual se extrai o valor mensal de locação de R\$ 3.315,07, para as quatro salas (doc. 0199218).

Ato contínuo (doc. 0205699), a Seção de Administração Predial (SADMP) solicitou que o Cartório Eleitoral renegociasse com o locador em busca de melhor valor do aluguel, até então previsto para R\$ 3.500,00, resultando exitosa a iniciativa, tendo o locador anuído com o valor previsto no laudo pericial, ocasião em que informa que as salas a serem disponibilizadas serão as de números 4, 5, 6 e 7 (doc. 0239466).

Na sequência, a Seção de Administração Predial consignou não haver óbice à troca das salas, conforme previsão no laudo de avaliação locatícia (doc. 0239526).

A seu turno, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou a existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para atender a despesa (doc. 0212747).

Vieram aos autos, ainda, declaração extraída do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), atestando indisponibilidade de imóvel da União em Goianira (doc. 0226619).

A Seção de Contratos, por sua vez, acostou minuta de contrato com os termos e cláusulas do futuro ajuste que foi alterada posteriormente a pedido da 101ª Zona Eleitoral, para substituição das salas 5, 6, 7 e 9 pelas salas 4, 5, 6 e 7, em razão de nova proposta do locador (docs. 0226040, 0230392, 0239467 e 0242406).

Por fim, a Coordenadoria de Bens e Aquisições relatou o feito, registrou constatações acerca do *Laudo de Avaliação Locatícia* e manifestou-se *"favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Goianira-GO, com espectro no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante a formalização de Contrato, cuja minuta (doc. 0241343) deverá ser apreciada pela Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, do citado regramento"*, cujo entendimento foi corroborado pela Secretaria de Administração e Orçamento, oportunidade em que consignou *"a necessidade de se colher a assinatura da Anotação de Responsabilidade Técnica do representante desta Casa"* (doc. 0242413).

É o relatório.

Em análise aos autos, verifica-se que o presente procedimento foi deflagrado em razão de pedido de desocupação das salas do fórum de Goianira/GO atualmente ocupadas pelo cartório eleitoral e para que novo local seja disponibilizado para receber as instalações de referido cartório (docs. 0051904, 0085554, 0225992).

Eis excerto do pedido, nos termos formulados por sua autora (doc. 0051904):

(...) quando do retorno dos atendimentos presencial, que hoje está previsto no âmbito do TRE/GO para abril/2021, e no TJ/GO já está acontecendo gradualmente, o espaço para espera, que será disputado por necessitados nos serviços eleitorais e dos juizados, é insuficiente para acomodação razoável dos interessados e advogados, o que certamente provocará muitas reclamações e estresse no dia a dia de trabalho dentro do Fórum. (...) Pelo projeto arquitetônico é fácil prever a aglomeração que certamente acontecerá.

Além disso, como já dito, com o crescimento natural da Comarca e ampliação dos serviços e do volume de servidores, as serventias do Fórum necessitam de mais salas, de mais espaços, e não há opções disponíveis.

Tanto assim que o CEJUSC de Goianira foi instalado em imóvel alugado fora das dependências do Fórum;
(...)

Em resumo, diante dos números expostos, está claro que o cartório eleitoral da 101ª ZE necessita de espaço físico maior, especialmente para o atendimento dos que o procuram, o que o Fórum de Goianira não pode proporcionar. Ao contrário. O Fórum de Goianira necessita dos espaços físicos ocupados pelo cartório eleitoral;

Em outras palavras, pode-se dizer que o objeto dos autos é a desocupação das salas do fórum de Goianira/GO e, concomitantemente, a procura por outro imóvel para abrigar as instalações do cartório eleitoral da 101ª Zona Eleitoral. Conforme documento extraído de sistema próprio (SISREI), não há imóvel de propriedade da União em aludida cidade para acolher as instalações da 101ZGO (doc. 0226619).

Restou, então, a alternativa de buscar junto a particulares imóvel adequado para atender as necessidades e exigências para instalação de aludido cartório eleitoral. Após buscas realizadas pelos agentes lotados em mencionado cartório, emergiu como mais apropriado o situado na Rua Iaciara, Quadra 08, Lotes 24/26, Prédio Faria Lima, Salas 4, 5, 6 e 7, no Setor Verdes Mares, Goianira/GO, cuja ocupação deve ocorrer mediante contrato de locação.

O Estatuto das Licitações e Contratos, em seu art. 24, inc. X, da Lei 8.666/93, prevê a possibilidade de dispensa da licitação para os casos de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração:

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; (grifos acrescidos)

Do dispositivo transcrito, extrai-se que são requisitos para a contratação direta que o imóvel a ser locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cuja escolha condiciona-se às necessidades de instalação e localização, bem como que o preço seja compatível com o valor de mercado, a partir de prévia avaliação.

Nessa linha, cumpre mencionar o posicionamento de Marçal Justen Filho acerca dos requisitos fixados pelo art. 24, inciso X, da Lei de Licitações (in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9ª edição, Editora Dialética, 2002, p. 251):

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. (...).

Quanto ao atendimento, pelo imóvel em questão, das *“finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha”*, importa destacar a declaração trazida aos autos pela Exma Juiz da 101ª Zona Eleitoral em relação ao imóvel buscado(doc. 0090253):

- Localização em frente ao Fórum de Goianira, ao lado do CEJUSC e de escritórios advocatícios, o que confere excelente condição de segurança e acesso ao público que utiliza os serviços prestados pelo cartório eleitoral.
- As salas são seminovas, estando em plena condição de receber imediatamente os móveis e equipamentos do cartório eleitoral. Eventuais e pequenas adaptações, especialmente ligadas à acessibilidade, já foram acordadas que serão realizadas pelo locador. Reforço que as adaptações serão mínimas e em breve relato serão: Abertura de espaço físico na parede entre as salas Administrativa e de atendimento, pequena adaptação na entrada para acessibilidade e pintar na fachada de identificação do cartório.
- O imóvel possui estacionamento nos fundos (foto 85620) para os servidores, e na sua entrada há espaço público amplo para acesso aos interessados (fotos 85614 e 85616).

- As salas serão assim utilizadas: Uma para atendimento a interessados, especialmente eleitores, uma sala para administração do cartório e atendimentos mais complexos e uma sala para arquivo e eventual guarda de urnas.

No que se refere à compatibilidade do preço com o valor de mercado, foi apresentado Laudo de Avaliação Locatícia (doc. 0199218), no qual restou consignado que o preço médio do aluguel mensal para o imóvel pretendido é de R\$ 3.315,07, sendo esse valor, ao final, aceito pelo locador.

Acerca deste Assunto, a Coordenaria de Bens e Aquisições, registrou que (doc. 0242413):

Desse modo, a Lei confere a possibilidade de o administrador dispensar a licitação para a locação de imóvel, desde que: 1) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel, as quais deverão estar devidamente demonstradas no respectivo procedimento administrativo, sejam únicas naquela localidade e; 2) que o preço seja compatível com o valor de mercado², segundo avaliação prévia.

[...]

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi confeccionado laudo de avaliação locatícia (doc. 0199218), cujo valor descrito é idêntico ao acordado pelo proprietário do imóvel (doc. 0208103), a saber, R\$ 3.315,07 (três mil, trezentos e quinze reais e sete centavos).

Ponto importante a ser destacado diz respeito ao prazo do contrato, de cuja minuta extrai-se a proposta de vigência por sessenta meses. No Estatuto de Licitações e Contratos não há disposição expressa sobre prazo de duração para os contratos de locação a serem celebrados pela Administração Pública com particulares.

Segundo referido Estatuto, os contratos devem vigor, regra geral, pelo tempo de duração dos respectivos créditos orçamentários, exceto quando se trata de prestação de serviços a serem executados de forma contínua, cuja duração é de até sessenta meses, desde que vantajoso para a administração.

Não obstante, é de se ver que o art. 62, § 3º, inciso I, da Lei 8.666/93, exclui a incidência do disposto no art. 57, inciso II, aos contratos de locação nos quais a Administração Pública figure como locatária.

Para essa modalidade de contrato celebrado pela Administração Pública, o diploma legal aplicável é a Lei de Locações (Lei 8.245/91), valendo as disposições da Lei das Licitações que se mostrarem compatíveis com o primeiro normativo.

Para elucidar, interessante a abordagem levada a efeito pela Equipe Técnica da Editora Zênite, que se pede vênica para transcrever:

Qual o prazo máximo aceitável para os contratos de locação nos quais a Administração é locatária de imóvel?

Contratos Administrativos 22/11/2016 Por Equipe Técnica da Zênite 0

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Nesses termos, aplicada a disciplina da Lei nº 8.245/91 aos contratos de locação em que a Administração seja locatária, seria possível cogitar a celebração de contratos de locação de imóveis com prazo de vigência indeterminado. No entanto, essa não parece ser a melhor conclusão, haja vista ignorar norma geral estabelecida pela Lei nº 8.666/93 e que se revela compatível com o regime jurídico de direito privado aplicado a esses contratos.

Como dito anteriormente, as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 compatíveis com o regime jurídico instituído pela Lei nº 8.245/91 devem ser observadas. É o caso, por exemplo, da previsão contida no § 3º do art. 57 da Lei de Licitações, que impede a Administração de celebrar contratos com duração indeterminada.

Logo, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigência dos contratos de locação em que a Administração figura como locatária, esses contratos não poderão vigor por tempo indeterminado.

Registre-se, contudo, que é possível encontrar manifestações em alguns tribunais no sentido de admitir os contratos de locação, tendo como locatária a Administração Pública, com prazo de vigência indeterminado. Nesse sentido, entendeu o TRF da 4ª Região que: "A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influxo de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato". Assim, pode haver a vigência do contrato por prazo indeterminado.

Desse cenário, duas conclusões se formam: **a)** os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária não são regidos pelo art. 57 da Lei nº 8.666/93, e sim pelas disposições da Lei nº 8.245/91; e **b)** em que pese os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária sejam regidos pelas disposições da Lei nº 8.245/91, não se admite a celebração desses contratos por prazo indeterminado, ainda que a referida Lei não obste essa prática.

As conclusões ora apontadas foram ratificadas pelo Tribunal de Contas da União ao responder nova consulta acerca do assunto no Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário:

9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1. pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

Conforme se pode inferir, cumpre à Administração estabelecer, de modo motivado, nos autos do processo administrativo de contratação, o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel nos quais ocupe a condição de locatária. Não há um prazo certo aplicável a toda e qualquer situação. Pelo contrário, o importante é que seja definido, de modo motivado, um prazo determinado.

Nesses moldes, entende-se possível estabelecer o prazo inicial de vigência com base no período de tempo necessário para amortização dos custos de instalação, por exemplo, bem como prever, no contrato, a possibilidade de prorrogações futuras por um período máximo de tempo, de modo a evitar futuras mudanças de endereço que prejudiquem a manutenção da prestação dos serviços executados pela Administração. Adotada essa fórmula, poderia ser definida a vigência inicial por dez anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos por até 30 anos, por exemplo.

Diante do exposto, responde-se que os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submetem à Lei nº 8.666/93, mas sim à Lei nº 8.245/91, devendo, contudo, consignar prazo máximo de vigência determinado. No entanto, esse prazo é discricionário e, conforme entendeu o TCU, tanto a vigência quanto a possibilidade de prorrogação desses ajustes devem ser analisadas caso a caso, sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

Nota: Esse material foi originalmente publicado na Revista Zênite – Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 250, p. 1188, dez. 2014, seção Perguntas e Respostas. A Revista Zênite e a Web Zênite Licitações e Contratos tratam mensalmente nas seções Orientação Prática e Perguntas e Respostas das dúvidas mais frequentes e polêmicas referentes à contratação pública. Acesse www.zenite.com.br e conheça essas e outras Soluções Zênite.

Assim, entende-se que a contratação por sessenta meses não esbarra em vedação legal, convindo consignar que prazo menor implica em maior dispêndio de recursos para o erário, pois reclama abertura de procedimento administrativo de avaliação da permanência no imóvel, contratação de perito para avaliar o preço do aluguel, informações, pareceres, dentre outros.

Diante do exposto, esta Coordenadoria de Assessoramento Jurídico não vislumbra óbice de natureza jurídica à locação do imóvel urbano pertencente à empresa **MCL Consultoria e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ nº 03.460.197/0001-30, situado na Rua Iaciara, Quadra 8, Lotes 24/26, Prédio Faria Lima, Salas

4, 5, 6 e 7, no Setor Verdes Mares, Goianira/GO, pelo período de sessenta meses, destinado à instalação e funcionamento do cartório da 101ª Zona Eleitoral, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, com aluguel mensal de R\$ 3.315,07.

Por fim, deve-se observar o disposto no art. 26, *caput*, da Lei de Licitações, que impõe como condição de eficácia do ato o reconhecimento, a ratificação pela autoridade superior e a publicação na imprensa oficial.

Sub censura.

Uliana Marques de Carvalho
Assistente IV da Seção de Aquisições

Carlúcio José Vilela
Chefe da Seção de Aquisições

Thaís Cedro Gomes
Coordenadora de Assessoramento Jurídico

De acordo. À consideração do Diretor-Geral.

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

AUTORIZAÇÃO

Acolho o parecer.

Diante das informações e documentos contidos nos autos, e tendo presente a competência desta Diretoria-Geral prevista no art. 46, inciso X, da Resolução TRE/GO 275/17, alterada pela Resolução TRE/GO 349/21, **autorizo** a locação do imóvel situado Rua Iaciara, Quadra 8, Lotes 24/26, Prédio Faria Lima, Salas 4, 5, 6 e 7, no Setor Verdes Mares, Goianira/GO, pelo prazo de sessenta meses, com aluguel mensal de R\$3.315,07 (três mil e trezentos e quinze reais e sete centavos), para **abrigar as instalações da 101ª Zona Eleitoral, sediada em Goianira/GO**, e o faço com arrimo no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, oportunidade em que **ratifico** o reconhecimento da dispensa de licitação realizada pela titular da Secretaria de Administração e Orçamento (doc. 0242413), observada a comprovação oportuna das regularidades exigidas da contratada.

À vista disso, **oriento** a remessa dos autos à Secretaria de Administração e Orçamento para:

- 1) publicar na imprensa oficial a ratificação do reconhecimento de dispensa de licitação para a contratação objeto dos presentes autos, conforme art. 26 do Estatuto de Licitações e Contratos;
- 2) a remessa dos autos à Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência, para examinar e aprovar a minuta do instrumento contratual (doc. 0242406), em observância aos ditames insculpidos no art. 38, parágrafo único, do aludido Estatuto;
- 3) providenciar a assinatura do digno Presidente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa à perícia de avaliação locatícia realizada (doc. 0199691).

Isso feito, resumo do contrato deve ser publicado na Imprensa Oficial, conforme preconiza o art. 61, parágrafo único, da aludida Lei de Licitações e Contratos, bem como no Portal da Transparência.

Wilson Gamboge Júnior
Diretor-Geral

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O presente contrato terá vigência de **36 (trinta e seis)** meses contados a partir de sua assinatura, podendo ser renovado enquanto perdurar a adequação do imóvel à satisfação das necessidades de instalação e localização que condicionaram sua escolha.

§ 1º A renovação da locação será formalizada mediante nova contratação e dependerá da comprovação da compatibilidade entre o valor locatício e os preços de mercado, apurada mediante avaliação prévia a ser realizada pelo **LOCATÁRIO**;

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses; ([Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998](#)).



Documento assinado eletronicamente por **WILSON GAMBOGE JÚNIOR, DIRETOR-GERAL**, em 29/03/2022, às 18:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CARLÚCIO JOSÉ VILELA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 29/03/2022, às 18:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THAÍS CEDRO GOMES, COORDENADOR(A)**, em 29/03/2022, às 18:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Uliana Marques de Carvalho, TÉCNICO JUDICIÁRIO**, em 30/03/2022, às 06:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE GOMES PEREIRA DE SOUZA AZZI, SECRETÁRIO(A)-GERAL DA DIRETORIA-GERAL**, em 31/03/2022, às 17:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0243760** e o código CRC **1833B863**.