



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

PAD N°:	13229/2020
REQUERENTE:	SEÇÃO DE CONTRATOS
REQUERIDA:	COORDENADORIA DE BENS E AQUISIÇÕES
ASSUNTO:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DA 24ª ZONA – SANTO ANTONIO DO DESCOBERTO

PARECER

Versa o presente procedimento acerca de expediente oriundo da Seção de Contratos noticiando que a vigência Contrato TRE/GO nº 5/2018, firmado entre este Regional e Sr. Lourival Menezes dos Santos, cujo objeto é a locação de imóvel urbano situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, na cidade de Santo Antônio do Descoberto-GO para abrigar o Cartório Eleitoral da 24ª Zona, localizado na mesma cidade, vencerá em 7/3/2021. Na ocasião, informa, também, que há possibilidade de renovação de tal instrumento (doc. 123256/2020).

Instada, a Unidade Cartorária Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto, colaciona proposta (doc. 138300/2020) do proprietário do citado imóvel onde se depreende o interesse na continuidade da locação em tela e apresenta como proposta o valor reajustado na ordem de R\$ 3.043,00 (três mil e quarenta e três reais), e junta manifestação (doc. 138301/2020) em que relata o interesse na manutenção da locação em tela, “(...) *uma vez que o imóvel atende todas as necessidades para abrigar o Cartório da 24ª Zona Eleitoral de Goiás*”.

Por sua vez, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos apresenta, por meio do documento nº 138380/2020, Termo de Referência com o objetivo de contratar serviços de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação do imóvel situado na Rua 15, Qd. 64, Lote 14, Casa01, Centro – Santo Antônio do Descoberto-GO (sala comercial com área total de 183,38 m²).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

Nesse ocasião, a aludida Unidade acosta manifestação (doc. 138400/2020), na qual se depreende que: (a) a taxa de condomínio, água, esgoto e IPTU estão incluídos no valor do aluguel, “*embora não exista cláusula que trata desse tema no texto do contrato em comento*”; (b) a empresa locadora, em que pese a tentativa de renovação da locação sem aplicação de reajuste, manteve a aplicação do reajuste contratual; (c) o imóvel possui boas condições para abrigar o Cartório Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto; (d) o prédio foi escolhido em 2013 e conforme informação prestada pelo Chefe de Cartório atende as necessidades da escrivania eleitoral e (d) o proprietário do imóvel tem interesse na renovação da locação, cujo valor mensal reajustado passaria para R\$ 3.043,00 (três mil e quarenta e três reais).

Por sua vez, a Seção de Licitações e Compras, diante da juntada de Termo de Referência com vistas a contratar empresa para realizar a avaliação locatícia, colaciona propostas de empresas do ramo (doc. 140641/2020, 140642/2020, 140644/2020, 140645/2020), Mapa Comparativo de Preços (doc. 140646/2020), certidões de regularidade da empresa EBAE - EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIACOES E ENGENHARIA LTDA (doc. 140655/2020), certidão emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e demais documentos da citada sociedade empresária (docs. 140691/2020, 141046/2020), relatório extraído do Siga Brasil (doc. 141048/2020) e apresenta manifestação (doc. 141051/2020), na qual, além de informar que o menor preço foi ofertado pela referida empresa, no importe total de R\$ 1.888,00 (um mil oitocentos e oitenta e oito reais), se enquadra a despesa na hipótese de dispensa de licitação, com fulcro no artigo 24, inciso II, da Lei nº 8.666/1993.

Nesse sentido, vislumbra-se que, concluída a instrução realizada pelas Unidades Técnicas deste Tribunal (docs. 141939/2020, 142021/2020 e 142570/2020), a Diretoria-Geral (doc. 142957/2020), considerando o parecer da Assessoria Jurídica de Licitação e Contratos, autorizou a contratação da empresa EBAE - EMPRESA BRASILEIRADE AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA., para realização de estudos e elaboração de laudo avaliativo de



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

imóvel, nos moldes contidos no Termo de Referência acostado no documento nº 138380/2020.

Por sua vez, a mencionada empresa, após emissão da competente nota de empenho (doc. 143328/2020), realiza os trabalhos contratados e emite o laudo de avaliação (doc. 146334/2020) para determinação técnica do valor de mercado do aluguel do imóvel situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, na cidade de Santo Antônio do Descoberto-GO, no qual se infere que o valor médio de mercado de aluguel encontra-se na ordem de R\$ 2.159,26 (dois mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos).

Após, a Unidade de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. 146337/2020) apresenta, respectivamente, os valores mensais mínimo, médio e máximo de 1.978,88 (mil e novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos), R\$ 2.159,26 (dois mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos) e R\$ 2.350,34 (dois mil, trezentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos), respectivamente.

Novamente chamado ao feito, o proprietário do imóvel em tela apresenta nova proposta (doc. 591/2021), na qual noticia que tem interesse na renovação da locação pelo valor mensal de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), ou seja, abaixo da proposta inicialmente apresentada por ele.

Posteriormente, a Seção de Licitação e Compras (doc.731/2021), registra que considerando “(...) *que foi avaliada a compatibilidade entre o valor contratual e aqueles praticados no mercado, concluindo a Alta Administração que as justificativas constantes do feito são suficientes para demonstrar que o imóvel em questão continua a atender às necessidades da Administração, em face de suas características de instalação e localização, a renovação objeto deste feito restará enquadrada no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no entanto, caso assim não conclua a Administração, deverá ser realizado certame competitivo, na modalidade pregão, forma eletrônica*”.

Por seu turno, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (doc. 899/2021) atesta a existência de disponibilidade orçamentária e financeira para acobertar a



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS

DIRETORIA – GERAL

almejada locação no importe mensal de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), e assinala, também, que a nota de empenho será emitida com valor suficiente para execução de um mês contratual, sendo reforçada mês a mês até a liberação do orçamento de 2021 com a aprovação da LOA.

A Seção de Contratos colaciona a respectiva minuta do instrumento contratual (doc. 1256/2021), na qual se infere que a vigência será de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 8 de março de 2021.

Nesse intervalo, a Coordenadoria de Bens e Aquisições (doc. 1279/2021) direciona o presente procedimento à Seção de Controle Patrimonial a fim de que verifique a *“questão relativa ao lançamento do imóvel que se pretende locar no SISREI -Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis”*. Em resposta, a citada seção apresenta as seguintes ponderações (doc. 1470/2021):

Pois bem, considerando que a locação em comento já está praticamente finalizada; considerando que não há mais tempo hábil para consulta no SISREI, que busque imóvel disponível com as características especificadas na Minuta de Contrato, doc. nº 1256/2021, ou a emissão, em caso de negativa, dentro do próprio sistema, da Certidão de Indisponibilidade que possa subsidiar contratação de locação de imóvel de terceiro, pois o Contrato TRE/GO nº 05/2018 expirar-se-á em 07/03/2021; considerando, ainda, que o objeto da locação é imprescindível às atividades finalísticas da Justiça Eleitoral Goiana, pois o imóvel em comento abriga o Cartório Eleitoral da 024ª Zona Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto, cumprindo o papel primordial da Justiça Eleitoral que é de atendimento ao eleitor de forma célere, a Seção de Controle Patrimonial, sugere, s.m.j., que seja finalizada o contrato de locação.

Em tempo, a SECPA recomenda ainda que, findado o processo de locação supramencionado, que seja realizada consulta no SISREI para verificar a disponibilidade de imóvel que contemple as características necessárias para abrigar o Cartório Eleitoral da 024ª Zona Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto, bem como que as novas contratações empreendidas pelo Tribunal Regional Eleitoral de Goiás sejam precedidas de consultas junto ao SISREI, como forma de atender ao que determina a Portaria SPU nº 318 de 18/12/2014.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS

DIRETORIA – GERAL

Por sua vez, considerando a devida instrução do processo, bem como a manifestação da Coordenadoria de Bens e Aquisições, a Secretaria de Administração e Orçamento reconhece a dispensa de licitação e manifesta-se favoravelmente à efetivação da locação objeto do presente procedimento, com espeque no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, condicionada à existência das demais regularidades exigidas em lei (doc. 1511/2021).

Contudo, esta Diretoria-Geral (doc. 1720/2021), considerando o valor atual da locação, no importe de R\$ 2.284,66 (dois mil duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), já se encontra acima do valor médio de mercado informado no laudo de avaliação (doc. 146334/2020), na ordem de R\$ 2.159,26 (dois mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos), bem como o cenário atual da economia brasileira com a redução de preços do mercado imobiliário (locação de imóveis comerciais) causado pela Pandemia da COVID-19 que acarretou a diminuição da procura de imóveis para locação e principalmente o valor proposto pela Locadora para renovação da locação, na ordem de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), direcionou o autos a Secretaria de Administração e Orçamento para providenciar notificação do *“Sr. Lourival Menezes dos Santos, para que apresente nova proposta de locação do imóvel situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, na cidade de Santo Antônio do Descoberto-GO, sem aplicação de reajuste”*.

Em resposta, o proprietário do imóvel afirma no documento nº 1925/2021 que não seria possível providenciar a renovação da locação sem aplicação do reajuste, mantendo-se o preço proposto no importe de 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais).

É o relatório.

Preliminarmente, verifica-se que a pretensão analisada no presente procedimento consiste na locação de imóvel urbano situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, Santo Antônio do Descoberto-GO, com área construída de 207, 64 m²



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

(duzentos e sete vírgula sessenta e quatro metros quadrados), dividido em 3 (três) salas comerciais, 01 (um) depósito, 03 (três) banheiros e 01 (uma) garagem coberta, cuja finalidade é abrigar o Cartório Eleitoral da 24ª Zona, localizado na mesma cidade, de propriedade do Sr. Lourival Menezes dos Santos, conforme se infere da minuta do instrumento contratual acostada no documento nº 1256/2021. Nesse prisma, constata-se que a necessidade e premência da locação em tela resta comprovada, mormente considerando a necessidade de abrigar a aludida escrivania eleitoral, como se depreende das ponderações realizadas pelas Unidades Técnicas deste Tribunal no bojo do presente procedimento.

Importante registrar as ponderações da Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. 138400/2020) acerca das condições e da adequação do citado imóvel para instalação da mencionada Zona Eleitoral (Santo Antônio do Descoberto) que, inclusive, atualmente tal unidade encontra-se acomodada, a saber:

No contrato 05/2018, que terá o seu vencimento expirado em 07/03/2021, as despesas de **IPTU** estão inclusas no valor do aluguel, **embora não exista cláusula expressa que trata desse tema de no texto do contrato em comento.**

Acerca da necessidade de apresentar **“justificativas tendentes a demonstrar que o imóvel em testilha é o único que atende aos interesses desta Administração, consoante se interpõe do Acórdão TCU nº 444/2008 –Plenário”**, informamos que o referido imóvel reúne as boas condições para abrigar os Cartórios Eleitorais de Santo Antônio do Descoberto.

O imóvel foi selecionado em 2013 e, segundo declaração do Chefe de Cartório, doc. 138301/2020, **“o imóvel atende todas as necessidades para abrigar o Cartório da 24ª Zona Eleitoral de Goiás”**.

Assim, a renovação no contrato que tramita, decorre de imóvel que já está abrigando parte do Cartório Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto é imóvel já ocupado por Unidade do TRE-GO desde o ano de 2013, dentre outros imóveis, seguindo critérios supramencionados. (Original grifado).

Nesse contexto, incumbe-nos trazer algumas considerações acerca dos dispositivos constantes da Lei de Licitações e Contratos Administrativos que versam sobre o



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

prazo de validade dos contratos de locação nos quais a Administração Pública esteja na condição de locatária, bem como sobre a possibilidade de eventuais prorrogações da avença.

Impende esclarecer que, *a priori*, poderíamos ser levados à imprecisa e equivocada conclusão de que existe a possibilidade de prorrogação contratual, nos termos do art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, até o limite de 60 (sessenta) meses, a saber:

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

- I. *omissis*;
- 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 Administração** Pública, limitada a sessenta meses. (Destacamos).

Não obstante o preceito insculpido no citado dispositivo permitir a prorrogação de serviços de natureza contínua, importante salientar que as cláusulas contratuais que regem os contratos de locação em que a Administração Pública figura como locatária estão sujeitas à observância das normas de âmbito privado, notadamente as disposições contidas na Lei nº 8.245/91, mas se submetem, também, a certas determinações da Lei nº 8.666/93, sendo tais contratos considerados pela doutrina como “semipúblicos”.

Nesse viés, faz-se pertinente o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2000, p. 64) de que, mesmo quando submetido às regras de direito privado, “(...) *a Administração não se despe de certos privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei*”.

A doutrina tem entendido, como solução, o reconhecimento de que “(...) *a satisfação de determinadas necessidades estatais pressupõe a utilização de mecanismos próprios e inerentes ao regime privado, subordinados, inevitavelmente, a mecanismos de mercado*”. (M. Justen Filho. In: Comentários à lei de Licitações e Contratos Administrativos, M. Justen Filho, 12ª ed., pg. 704).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

Prosseguindo, vale destacar a previsão inserta no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93:

Art. 62. *omissis*

(...)

§3º Aplica-se o disposto nos **artigos 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;
(Grifos acrescidos).

Desse modo, como podemos verificar, a própria normativa que regula os contratos na seara pública **intencionalmente excluiu a aplicação do art. 57 e seus incisos aos contratos de locação**, assim como o fez nos demais casos predominantemente regidos por normas de direito privado.

A fim de balizar essa intelecção, mister reproduzir trecho de Acórdão TCU nº 43/2002 – Primeira Câmara. *In verbis*:

16. Deve-se, portanto, responder ao consulente:

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. (Realçamos).

De igual senda, com o fito de realizar profícua análise acerca do tema, transcreve-se abaixo excerto da informação obtida no *site* www.audin.mpu.gov.br, o qual reza o seguinte:

(...)

a. **os contratos de locação devem obedecer aos prazos estipulados no Art. 57, inc. II, da Lei 8.666/93?** Se não, há um prazo máximo até quando os mesmos podem ser renovados?

(...)

Assim, com relação à primeira pergunta, a resposta é **não**. Isto é, não há obrigatoriedade de aplicação do mencionado dispositivo. O prazo de vigência de contratos de bens imóveis, pelo Poder Público, deve ser aquele dimensionado pela Administração com vistas à obtenção de preços e



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

condições mais vantajosas, consoante a tendência de mercado. **Tal contrato deverá ser por prazo determinado, e não excessivo, cumprindo sempre à Administração perquirir se subsistem ou não razões que justifiquem novo ajuste.**

(Sem grifos no original)

Do exposto, infere-se que, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, **não se aplica a disposição inserta no art. 57 da predita lei aos contratos de locação firmados com a Administração Pública**, possibilitando-se, por conseguinte, a sua prorrogação após o decurso do prazo de 60 meses.

Ademais, impende consignar que, muito embora o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabeleça que os pactos dessa natureza possam ser firmados por qualquer prazo, em relação à Administração Pública, este deverá estar vinculado à existência de interesse público, bem como aos demais princípios norteadores da Administração, **não sendo factível, portanto, firmar contratos administrativos com prazo de vigência indeterminado, consoante interpõe o § 3º, do art. 57, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.**

Noutro foco, no que tange à avaliação do bem imóvel que se deseja locar, mister trazer à baila o estatuído no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, abaixo reproduzido:

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;**

(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994) (original sem grifo)

Sobre o assunto, importante trazer a lume alguns dispositivos da Instrução Normativa SPU nº 02, de 02/05/2017, que *“dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização”*.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

Nesse prumo, pertinente colacionar a previsão estatuída no art. 16, inc. II, da predita norma *sub examine*:

Art. 16. O **Laudo de Avaliação** será exigido para as seguintes finalidades:
(...)
II – **locação** e arrendamento de imóveis;
(Destacamos).

Importa registrar que a douta Presidência desta Casa empreendeu consulta à Secretaria do Patrimônio da União a respeito da aplicabilidade da Instrução Normativa SPU n.º 01/2014, revogada pela IN SPU n.º 02/2017, na Justiça Eleitoral e, por meio do Ofício nº 24334/2015-MP, obtivemos a informação de que “*as normas ali elencadas são plenamente aplicáveis a esse tribunal, naquilo que forem cabíveis*” (PAD nº 8064/2015).

Nesse diapasão, verifica-se que este Tribunal contratou a empresa EBAE - EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA., com a finalidade de fornecer avaliação de valor de mercado para a almejada locação e que tal empresa, após realizar os trabalhos técnicos exigidos pela legislação, emitiu o Laudo de Avaliação acostado no documento nº 146334/2020, no qual restou demonstrado que o valor médio de mercado de aluguel é de R\$ 2.159,26 (dois mil, centos e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos). No entanto, observa-se, também, que a citada empresa informa os valores de mercados (limite inferior e limite superior), nos montantes, respectivamente, de R\$ 1.978,88 (mil novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) e de R\$ 2.350,34 (dois mil, trezentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos).

Nesse sentido, cumpre assinalar que o proprietário do imóvel objeto da locação tratada neste procedimento apresenta proposta no documento nº 591/2021, no qual vislumbra-se que o valor mensal da locação se encontra no importe de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS

DIRETORIA – GERAL

Vale acrescentar, nessa seara, que este Tribunal Regional Eleitoral de Goiás empreendeu negociação com o proprietário do imóvel com vistas a perpetuar a renovação da locação pelo valor que atualmente está sendo pago pela locação, qual seja, R\$ 2.284,66 (dois mil duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos). Contudo, o proprietário do imóvel informou que não seria possível proceder a renovação sem que fosse alterado o valor da locação para R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais), o qual se encontra em consonância ao preço praticado no mercado, como se infere dos valores apurados no aludido laudo de avaliação juntado nestes autos.

Além das ponderações constantes no parágrafo anterior, verifica-se, também, que esse novo valor representa o incremento de apenas R\$ 65,34 (sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) ao preço praticado atualmente na locação em tela. Nesse contexto, vislumbra-se que não obstante a baixa liquidez do imóvel em análise, que permitiria a propositura de procedimento para locação de outro imóvel, o qual se buscaria valores mais vantajosos, constata-se, no momento, que a continuidade da presente locação ainda se afigura uma medida de boa prática administrativa sob o ponto de vista da vantajosidade (economicidade), sobretudo devido ao fato de que o custo do procedimento de escolha de nova unidade (processos de avaliação por dispensa) certamente se sobressairá em comparação ao discreto aumento do valor locatício ora proposto.

Destarte, verifica-se que o valor da locação atende ao comando estampado na parte final do inciso XI, do artigo 24 da Lei 8.666/1993.

De outro tanto, observa-se, também, que a contratação visando a locação de imóvel deve atender as finalidades precípuas da Administração e que tais necessidades (instalação, localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) deve condicionar a sua escolha, conforme se encontra previsto no aludido artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações, o qual já foi transcrito no bojo do presente parecer.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

Portanto, definido o objeto da contratação, a Administração deve observar o valor e as características do imóvel a fim de justificar a dispensa de licitação.

Nesse sentido, calha transcrever trecho do Acórdão TCU nº 444/2008 - Plenário, de relatoria do Ministro Ubiratan Aguiar. *Ipsis litteris*:

10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação 'para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.'

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.
(Sem grifos no original).

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. (...).

É importante frisar que a instrução do feito atendeu ao que preceitua o Estatuto de Licitações e Contratos tanto no que tange ao valor locatício quanto no que diz respeito à manifestação da Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. 138400/2020), onde se infere que o imóvel vem sendo utilizado para abrigar as instalações do Cartório Eleitoral da 24ª Zona, localizada em Santo Antônio do Descoberto, desde de 2013, o que demonstra que atende aos anseios desta Justiça Especializada, mormente considerando a informação prestada



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS DIRETORIA – GERAL

pelo Chefe de Cartório no documento nº 138301/2020 de que o “(...) *imóvel atende todas as necessidades para abrigar o Cartório da 24ª Zona Eleitoral de Goiás*”.

Por fim, cumpre registrar, ainda, por necessário, que a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade atesta a existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para acobertar a presente despesa (doc. 899/2021).

Diante do exposto, considerando a legislação vigente e as informações constantes dos autos, bem como as manifestações das Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos e Seções de Licitações e Compras e de Contratos e da Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade acerca da existência de recursos suficientes para custear a pretensa despesa, e também, o posicionamento favorável da Coordenadoria de Bens e Aquisições e o reconhecimento da dispensa de licitação operado pela Secretaria de Administração e Orçamento, e, ainda, o interesse desta Administração na promoção do atendimento da finalidade precípua desta Justiça Especializada, mormente considerando que a procura de outro imóvel pode revelar-se mais dispendioso economicamente ao valor da majoração da locação no importe de R\$ 65,34 (sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) em relação ao preço atualmente praticado (R\$ 2.284,66) e o preço proposto pelo locador (R\$ 2.350,00), bem como a diante da finalidade de se resguardar o funcionamento sem interrupção dos serviços prestados pelos Cartório Eleitoral da 24ª Zona, localizado em Santo Antônio do Descoberto, **esta Assessoria não vislumbra óbice à locação do imóvel** urbano situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, no citado município, de propriedade Sr. Lourival Menezes dos Santos, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e na Lei nº 8.245/91, **no valor mensal de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos cinquenta reais).**

Ademais, a pretensa contratação fica condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante formalização de novel Contrato, cuja minuta (doc. 1256/2021) deverá ser apreciada pela Assessoria da Presidência, consoante prevê o artigo 38, parágrafo único, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, ao tempo em que o instrumento



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

contratual somente terá eficácia após a devida publicação na Imprensa Oficial, nos termos previstos e prazos fixados no parágrafo único do artigo 61 da referida norma.

Por fim, deve-se observar o disposto no art. 26¹, *caput*, da Lei nº 8.666/93, que impõe como condição de eficácia do ato, o reconhecimento, a ratificação pela autoridade superior e a publicação na imprensa oficial.

É o parecer.

Goiânia, 2 de março de 2021.

Ederson de Azevedo Pereira
Assistente VI da AJULC

Thaís Cedro Gomes
Assessora Jurídica de Licitações e
Contratos

De acordo.

À apreciação do Diretor-Geral.

Pedro Henrique Gomes Pereira de Souza Azzi
Assessor Jurídico da Diretoria-Geral

¹ Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e nos incisos III a XXIV 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, **deverão ser comunicados dentro de três dias a autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, como condição para eficácia dos atos.** (Grifamos).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

DECISÃO

Acolho o parecer.

Diante das informações e documentos constantes dos autos, e ainda, tendo em vista a competência desta Diretoria-Geral, consoante o disposto no artigo 46, inciso XI, do Regulamento Interno (Resolução TRE/GO n.º 275/2017), e no artigo 1º, inciso VI, alínea “i”, da Portaria n.º 176/2019-PRES, **ratifico a dispensa de licitação**, nos moldes do artigo 26, *caput*, da Lei de Licitações, e **autorizo** a confecção de pacto com a finalidade de viabilizar a **locação do imóvel** urbano situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa-1, Centro, Santo Antônio do Descoberto-GO, de propriedade do Sr. Lourival Menezes dos Santos, por este Regional, para a instalação e funcionamento do Cartório Eleitoral da 24ª Zona, localizado na mesma cidade, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 e Lei n.º 8.245/91, **no valor mensal de R\$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais)**, mormente por considerar que muito embora a tentativa de negociação do valor da locação não tenha sido bem sucedida, o valor proposto pelo Locador representa um incremento de apenas R\$ 65,34 (sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) em relação ao preço atualmente praticado (R\$ 2.284,66) e que esse aumento representa em face do princípio da economicidade menos dispendioso do que se este Tribunal iniciasse procedimento com vistas a encontrar outro imóvel para locação (custo com nova avaliação, movimentação de toda a máquina administrativa do TRE/GO, etc.), condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante formalização de novel Contrato, ressaltando que o instrumento contratual somente terá eficácia após a devida publicação na Imprensa Oficial, nos termos previstos e prazos fixados no parágrafo único do artigo 61 da Lei n.º 8.666/93.

Com tais considerações, **encaminhem-se os presentes autos digitais** inicialmente à Secretaria de Administração e Orçamento para a publicação do ato de ratificação da dispensa na Imprensa Oficial, conforme disposto no artigo 26, *caput*, da Lei de Licitações,



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA – GERAL

remetendo-se, posteriormente, à apreciação da Assessoria Administrativa da Presidência para análise da minuta contratual (doc. 1256/2021), consoante prevê o artigo 38, parágrafo único, da referida norma.

Por oportuno, consigno que as unidades deverão empreender celeridade na execução das atividades, tendo em vista a proximidade do vencimento do Contrato TRE/GO nº 5/2018, que se dará em 7/3/2021.

Goiânia, 3 de março de 2021.

Wilson Gamboge Júnior
Diretor-Geral