



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

### **PARECER Nº 100 - SEAQ (0177379)**

Trata-se de comunicação de vencimento do Contrato TRE/GO n. 92/2018 (doc. 0100816), a ocorrer em 27 de dezembro de 2021, firmado entre este Tribunal e JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO, cujo objeto é a locação de imóvel urbano no município de Goiatuba/GO, que abriga a sede do Cartório da 38ª Zona Eleitoral de Goiás (doc. 0100812).

Instado, o Exmo Juiz da 38ª Zona Eleitoral/Goiatuba-GO manifestou-se favorável à renovação contratual (doc. 0110104) e juntou documento que atesta o interesse do locador na renovação do aludido pacto, mediante reajuste do valor locatício mensal para R\$ 2.740,00 (doc. 0110097).

Com vistas a promover a avaliação do imóvel para arbitrar justo valor de locação, caso a Administração opte pela renovação contratual, a Seção de Manutenção Predial (SADMP) acostou aos autos propostas de preço para avaliação locatícia (doc. 0110570), proposta da última renovação e comprovante de cálculo de reajuste utilizando-se do IGPM - por meio do qual afere-se que o valor proposto pelo locador está abaixo do índice previsto no contrato (doc. 0110603). Informou, ainda, que:

Foi feita a consulta no SISREI no mês de março de 2021, sob número 0015/2021. Está em análise sem prazo para resposta. Entretanto, se haver imóvel da União disponível naquela localidade não haverá tempo hábil reformar colocá-lo pronto para abrigar o Cartório antes do vencimento do contrato em questão.

Em seu despacho (doc. 0120266), a Secretaria de Administração e Orçamento solicita que a SADMP, por meio do Cartório Eleitoral, negocie com o locador em busca de melhor valor do aluguel, o qual faz nova proposta no valor de R\$ 2.500,00 (doc. 0129472). Na oportunidade, a SADMP junta declaração do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) que atesta indisponibilidade de imóvel da União em Goiatuba (doc. 0120977).

Após a devida tramitação processual, a SADMP solicitou a avaliação do imóvel por meio de um Oficial de Justiça Avaliador, a fim de dar suporte na decisão da Administração na renovação do aluguel, o que culminou na emissão do Laudo Técnico de Avaliação Locatícia (doc. 0151685), apontando o valor aproximado de R\$ 2.200,00, a título de aluguel mensal do imóvel avaliado. Diante da nova avaliação, o locador concordou com o valor arbitrado pelo Oficial de Justiça Avaliador (doc. 0156581).

Na sequência, a Seção de Licitação e Compras manifesta-se, aduzindo que “(...) *esta Unidade manifesta-se, favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Goiatuba, com espectro no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, no valor mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)*” (doc.0160425).

Em seguida, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou a existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para atender a despesa (doc. 0161107).

A Seção de Contratos, por sua vez, acostou minuta de contrato com os termos e cláusulas do futuro ajuste (doc. 0161649).

Por fim, a Coordenadoria de Bens e Aquisições relatou o feito, registrou constatações acerca do *Laudo de Avaliação Locatícia* e manifestou-se “*favoravelmente à renovação da locação de imóvel para abrigar a 106ª Zona Eleitoral de Goiás, 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. SEI nº 0161649/2021) 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 reconheceu a dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos (doc. 0171704).

**É o relatório.**

Em análise aos autos, verifica-se que o presente procedimento foi deflagrado à vista da iminência do vencimento do Contrato n. 92/2018 (doc. 0100816), que cuida da locação do imóvel urbano situado na Rua Minas Gerais, nº 1092, Cômodo 02, Centro, Goiatuba-GO, onde se encontra instalado e funcionando o Cartório Eleitoral de Goiatuba-GO (38ZGO).

A permanência em referido imóvel implica, necessariamente, na renovação contratual e, não, prorrogação, pois o contrato em vigor previu vigência por trinta e seis meses, tendo como termo final o dia 27 de dezembro de 2021 (doc. 0100816):

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**;

(...)

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 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 pelo Exmo Juiz da 38ª Zona Eleitoral (doc. 0110104):

O imóvel vem sendo utilizado como sede do Cartório Eleitoral desde dezembro de 2018, sem irregularidades que possam atingir a manutenção contratual.

Posso acrescentar que esse imóvel facilita a prestação dos serviços eleitorais, pois está localizado em uma região central do município, cercado por estabelecimentos comerciais, que ajudam a manter sua visibilidade e acessibilidade, permitindo fácil acesso aos eleitores.

Além do mais, há grande dificuldade em localizar imóveis disponíveis para locação adequados para abrigar o Cartório Eleitoral, cujo proprietário está disposto a fazer adequações necessárias no prédio e ter que esperar todo o trâmite legal para tramitação do procedimento até assinatura do contrato.

No que se refere à compatibilidade do preço com o valor de mercado, foi apresentado Laudo de Avaliação Locatícia (doc. 0151685), elaborado por Oficial de Justiça Avaliador, no qual restou consignado

que o preço médio estimado do aluguel mensal para o imóvel pretendido é de R\$2.200,00, sendo esse valor, ao final, aceito pelo locador.

Acerca deste Assunto, a Coordenaria de Bens e Aquisições, registrou que (doc. 0171704):

Em relação ao segundo quesito, importa consignar que foi confeccionado laudo, assinado por Oficial de Justiça Avaliador, onde avalia em R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) o valor do aluguel do atual imóvel. Logo, considerando que o locador aceitou o valor indicado pelo avaliador, conforme proposta de doc. nº 0156581/2021, conclui-se que o preço a ser pago está compatível com o valor de mercado.

Ponto importante a ser destacado diz respeito ao prazo de vigência do novo contrato. Pela minuta apresentada, propõe-se vigência de mais trinta e seis meses para o próximo contrato, como vinha ocorrendo.

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](http://www.zenite.com.br) e conheça essas e outras Soluções Zênite.

Diante disso, entende-se que a renovação do contrato por mais trinta e seis 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.

Importante destacar a supressão inexplicada da cláusula de reajuste do aluguel na minuta apresentada nos autos (doc. 0161649), divergindo do contido no contrato em vigor (doc. 0100816, cláusula décima segunda) e do pleito do locador externado conjuntamente com sua aquiescência à renovação da locação (doc. 0156581).

Diante do exposto, **esta Coordenadoria de Assessoramento Jurídico** não vislumbra óbice de natureza jurídica à renovação da locação do imóvel urbano pertencente JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO, CPF 190.595.901-04, situado na Rua Minas Gerais, nº 1092, Cômodo 02, Centro, Goiatuba-GO, pelo período de trinta e seis (36) meses, destinado à instalação e funcionamento do cartório da 38ª Zona Eleitoral, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, com aluguel mensal de R\$ 2.200,00.

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.

Thaís Cedro Gomes  
Secretária-Geral da Diretoria-Geral  
(em substituição)

### **AUTORIZAÇÃO**

#### **Acolho o parecer.**

Preliminarmente, é importante consignar que o preço do aluguel sofreu majoração de dez por cento (R\$2.200,00) após três anos sem qualquer aumento (R\$2.000,00, novembro/2018), ficando, ainda, abaixo do valor estimado após aplicação do índice IGPM previsto em contrato (R\$2.975,68, doc. 0110603). De igual forma, revela destacar que a avaliação do valor locatício se deu por meio de Oficial de Justiça Avaliador vinculado à Comarca de Goiatuba/GO, por deferência da ilustre Juíza Diretora do Foro, com vistas a reduzir dispêndio de recursos.

Assim, 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 renovação do contrato de locação do imóvel onde se encontra instalado e em funcionamento o cartório da 38ª Zona Eleitoral, situado na Rua Minas Gerais, nº 1092, Cômodo 02, Centro, Goiatuba-GO, pelo prazo de trinta e seis (36) meses a contar do termo final de vigência do Contrato TRE-GO n. 92/18, com aluguel mensal de R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais), oportunidade em que **ratifico** o reconhecimento da dispensa de licitação para aludida renovação contratual, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, realizada pela titular da Secretaria de Administração e Orçamento no doc. 0171704, observada a comprovação oportuna das regularidades exigidas da contratada.

À vista disso, determino 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 renovação do contrato de locação objeto dos presentes autos, conforme art. 26 do Estatuto de Licitações e Contratos;

2) reincluir na minuta de contrato apresentada (doc. 0161649), a cláusula de previsão de reajuste do valor do aluguel pelo IGP-M, tal qual solicitado pelo locador, acrescentando-se as demais disposições relacionadas, tais como constam na ainda vigente avença; e,

3) a remessa dos autos à Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência, para examinar e aprovar a minuta do instrumento contratual (doc. 0161649), em observância aos ditames insculpidos no art. 38, parágrafo único, do aludido Estatuto.

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 19/11/2021, às 15:20, 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 19/11/2021, às 15:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CARLÚCIO JOSÉ VILELA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 19/11/2021, às 16:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THAÍS CEDRO GOMES, COORDENADOR(A)**, em 19/11/2021, às 16:28, 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](https://sei.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0177379** e o código CRC **E725A4F1**.