



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

## AUTORIZAÇÃO Nº 0069723 - AJULC

### PARECER

Trata-se de comunicação formulada pela Seção de Contratos acerca do vencimento, em 2 de abril de 2021, do Contrato TRE/GO nº 16/2018, firmado entre este Tribunal e o senhor SEVERINO DANTAS DA SILVA, cujo objeto é a locação de imóvel urbano localizado na Avenida Goiás, quadra 64, lote 23, Setor Alvorada, no município de Bom Jesus - Goiás, que abriga o Cartório da 124ª Zona Eleitoral com sede naquele município. À ocasião, informou que o aludido contrato admite a possibilidade renovação mediante nova contratação (doc. 3654).

Instada, a Juíza da 124ª Zona Eleitoral manifestou-se favorável à renovação contratual, destacando os benefícios do imóvel diante das necessidades da Justiça Eleitoral naquela localidade (doc. 26949). Na oportunidade, juntou-se documento que atesta o interesse do contratado na renovação do aludido pacto, mediante o reajuste do valor locatício mensal para R\$ 2.781,26 (dois mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos) - doc. 23589.

Com vistas a promover a avaliação locatícia para arbitrar justo valor de locação, caso a Administração entendesse pela renovação contratual, a Seção de Manutenção e Serviços Elétricos acostou aos autos o Termo de Referência contido no doc. 27079.

Após a devida tramitação processual, com a manifestação das unidades competentes, esta Diretoria-Geral autorizou a contratação da empresa **Empresa Brasileira de Avaliações e Engenharia Ltda - ME**, CNPJ 27.351.003/0001-26, a fim de promover estudos e elaboração de laudo de avaliação imobiliária para fins de locação do imóvel em questão (doc. 51578), o que culminou na emissão do *Laudo Técnico de Avaliação Locatícia* constante do documento 63681, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (63681, pág. 46), que aponta o valor arbitrado de R\$ 2.054,85 (dois mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) como valor médio de mercado para a locação do imóvel avaliado.

Na sequência, diante da constatação de que o valor apontado no *Laudo Técnico de Avaliação Locatícia* apresentou-se inferior à proposta inicial do locador (doc. 23589), a Seção de Manutenção e Serviços Elétricos sugere que se empreendessem tratativas junto ao proprietário do imóvel em questão, no sentido de avaliar a possibilidade de adoção do valor locatício apontado no referido laudo (doc. 63685).

Atendendo à recomendação supra, o Chefe de Cartório da 124ª Zona Eleitoral, em contato com o contratado, explicitou a situação da diferença entre o valor contido na proposta por ele formulada e o valor apresentado no laudo emitido por profissionais do ramo, oportunidade em que o proprietário do imóvel, considerando os argumentos

apresentados, concordou em alterar a proposta inicialmente apresentada, de R\$ 2.781,86 (dois mil, setecentos e oitenta e um reais e oitenta e seis centavos), para R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), valor atualmente pago sob a vigência do Contrato n. 16/2018 (doc. 68907).

Em seguida, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou a existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para atender a despesa, no exercício corrente, no importe mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), registrando, todavia, que a LOA 2021 não se encontra sancionada até a presente data. Nesse diapasão, esclarece que *“nos termos da LDO, Lei nº 14.116, de 31 de dezembro de 2020, que dispõe sobre as diretrizes para a elaboração e a execução da Lei Orçamentária de 2021, em sua Seção IX, foi disponibilizado a este Regional o duodécimo para cobrir despesas verificadas mês a mês do corrente exercício.”* Ainda nesse diapasão, informa que *“a Nota de Empenho 2021ne000117 suporta a execução do contrato no presente exercício e sugerimos, s.m.e., que seja reforçada com valor suficiente para um mês de execução contratual, considerando a liberação de duodécimos mensais, sendo que a mesma poderá ser reforçada mês a mês, até a liberação definitiva do Orçamento 2021”* (doc. 69093).

A Seção de Contratos, por sua vez, acostou a minuta contratual (doc. 69532). Na oportunidade registra que solicitou ao proprietário do imóvel o encaminhamento, via Whatsapp, de cópia de seus documentos e dados necessários à assinatura eletrônica do contrato, se comprometendo a juntar a referida documentação aos autos e conferir os dados apresentados antes da formalização do instrumento contratual definitivo (doc. 69537).

Por fim, a Coordenadoria de Bens e Aquisições relatou o feito, registrou constatações acerca do *Laudo de Avaliação Locatícia* (doc. 63681) e manifestou-se ***“favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Bom Jesus 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 0069532) deverá ser apreciada pela Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, do citado regramento”***, entendimento corroborado pela Secretaria de Administração e Orçamento, que reconheceu a dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/1999 – Lei de Licitações e Contratos (doc. 69564).

### **É o relatório.**

Em análise aos autos, verifica-se que a solicitação em epígrafe visa à contratação do imóvel urbano situado na Avenida Goiás, quadra 64, lote 23, Setor Alvorada, no município de Bom Jesus - Goiás, destinado à instalação e funcionamento da sede da 124ª Zona Eleitoral, com sede naquele município.

Insta consignar que, em que pese tratar-se de uma nova contratação, o cartório em questão já se encontra instalado no aludido imóvel, por força do Contrato TRE/GO nº 16/2018, cujo vencimento se dará em 02/04/2021.

Assim, considerando o objeto do presente procedimento, a pretensa contratação encontra respaldo na disposição inserta no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, a

qual dispensa a licitação para os casos de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, vejamos:

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 acrescentados)

Constata-se que são requisitos que autorizam a contratação direta, com fulcro na disposição legal acima citada, que o imóvel a ser locado destine-se 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 Juíza da 124ª Zona Eleitoral. Vejamos:

Vejo que não há necessidade, no momento, em se alongar nas descrições sobre a estrutura física e localização desse prédio, pois vem sendo utilizado como sede do Cartório Eleitoral desde 2014, por meio de sucessivas contratações, sem irregularidades que possam atingir a manutenção contratual.

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

Nesse passo, **adianto o processo administrativo de locação para propor que seja mantida a alocação desse imóvel por novo período, uma vez que seu espaço físico e localização são suficientes para atender as diversas demandas dessa Justiça Especializada.** (Grifamos)

Sobre esse tópico, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos ponderou (doc. 12865):

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 (sic) Cartórios Eleitorais de Bom Jesus de Goiás.**

No que se refere à compatibilidade do preço com o valor de mercado, foi apresentado Laudo Técnico de Avaliação Locatícia (doc. 63681), elaborado por responsável técnico devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás – CREA-GO (doc. 63681, pág. 46), no qual restou consignado que o valor de mercado estimado para o aluguel do imóvel pretendido é de R\$ 2.054,85 (dois mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), sendo esse valor inferior à proposta inicialmente encaminhada pelo locador (doc. 23589), que equivalia a R\$ 2.781,26 (dois mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos).

Ocorre que, após novas tratativas junto ao locador, este reconsiderou sua proposta inicial e, tendo em vista “o (...) laudo técnico, bem como a situação atual do mercado em relação aos problemas causados pela pandemia”, anuiu com a renovação contratual pelo valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), valor equivalente ao ajustado no contrato vigente (doc. 68903).

Considerando-se que o valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) fora ajustado entre as partes há cerca de 36 (trinta e seis) meses atrás, quando da assinatura do Contrato n. 16/2018, em 02/04/2018, não tendo sofrido qualquer reajuste no período, bem como a proximidade entre este valor e o valor máximo de mercado estabelecido no mesmo laudo (R\$ 2.164,07 – dois mil, cento e sessenta e quatro reais e sete centavos), e, ainda, as características favoráveis do imóvel em questão, destacadas na informação apresentada pela Juíza da 124ª Zona Eleitoral (doc. 26949), verifica-se a vantajosidade da renovação contratual em referência nos termos propostos.

Acerca da conformidade do Laudo de Avaliação Locatícia (doc. 63681), a Coordenaria de Bens e Aquisições, em análise à Instrução Normativa SPU n.º 02/2017, 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”, registrou que (doc. 69564):

Após minuciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 2021/011 (doc. SEI nº 0063681), **fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, caput e 13 da supracitada instrução. Ainda visando cumprir o requisito previsto no item 3.1 do Termo de Referência (doc. SEI nº 0027079), vislumbrou-se no Anexo V a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa, a qual se encontra pendente de assinatura do representante máximo desta Casa (doc. SEI nº 0063681, p 46) (Com grifos no original)**

Por derradeiro, importa registrar que a proposta colacionada aos autos no

doc. 23589 menciona o senhor JULIANO TEIXEIRA DANTAS como curador legal do senhor SEVERINO DANTAS DA SILVA, proprietário do imóvel em referência. Todavia, tal proposta não veio acompanhada do **Termo de Curatela** extraído dos autos judiciais pertinentes, a fim de que se possa averiguar os termos e a abrangência da representação legal. Ressalta-se que tal situação jurídica inexistia por ocasião da celebração do Contrato nº TRE-GO 16/2018, que fora firmado diretamente com a pessoa do senhor SEVERINO DANTAS DA SILVA.

Dessa forma, recomenda-se que esta Administração empreenda as cautelas necessárias para a provável renovação contratual, diante da nova condição de curatelado do proprietário do imóvel, providenciando a juntada de documentação que lastreie a legitimidade de seu representante.

Diante do exposto, e considerando a legislação vigente e as informações constantes dos autos; a manifestação da Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos e Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura; a informação da Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade acerca da existência de recursos suficientes para custear a pretensa despesa; o posicionamento favorável da Coordenadoria de Bens e Aquisições, ratificado pela Secretaria de Administração e Orçamento; e, ainda, o interesse desta Administração na promoção do atendimento da finalidade precípua desta Justiça Especializada, a fim de se resguardar o funcionamento do Cartório Eleitoral da 124ª Zona Eleitoral de Bom Jesus, **esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos** não vislumbra óbice à locação do imóvel urbano pertencente ao senhor SEVERINO DANTAS DA SILVA, CPF 218.619.861-49, localizado na Avenida Goiás, quadra 64, lote 23, Setor Alvorada, no município de Bom Jesus - Goiás, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento daquela serventia eleitoral, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e na Lei nº 8.245/91, no valor mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), **condicionada à verificação da conformidade da representação legal do locador, no que se refere à curatela legal que, conforme noticiado, seria exercida pelo senhor Juliano Teixeira Dantas.**

Ademais, a pretensa contratação, fica igualmente condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, inclusive aquelas extraídas junto aos sítios da Controladoria Geral da União, Tribunal de Contas da União e Conselho Nacional de Justiça, mediante formalização de novel Contrato, cuja minuta (doc. 69532) deverá ser apreciada pela Assessoria da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, da Lei de Licitações e Contratos, ao tempo em que o instrumento contratual somente terá eficácia após a devida publicação na Imprensa Oficial, nos termos previstos e prazos fixados no parágrafo único do art. 61 daquela norma.

Por fim, deve-se observar o disposto no art. 26 **[1]**, 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.

É o parecer.

Flávia de Castro Lopes Nogueira  
Assistente VI

Thaís Cedro Gomes  
Assessora da AJULC

De acordo.

À apreciação do Diretor-Geral.

Pedro Henrique Gomes Pereira de Souza Azzi  
Assessor-Chefe

---

[1] “Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e nos incs. 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)

### AUTORIZAÇÃO

Acolho o parecer.

Diante das informações e documentos constantes dos autos, e ainda, tendo em vista a competência desta Diretoria-Geral, consoante inciso XI, do art. 46, do Regulamento Interno desta Corte Eleitoral (Resolução TRE/GO n.º 275/2017), **ratifico** o enquadramento da despesa na hipótese de dispensa de licitação, e, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 e na Lei n.º 8.245/91, **autorizo** a assinatura de contrato de locação com o senhor SEVERINO DANTAS DA SILVA, CPF 218.619.861-49, do imóvel localizado na Avenida Goiás, quadra 64, lote 23, Setor Alvorada, no município de Bom Jesus - Goiás, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento daquela serventia eleitoral, com fundamento no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 e na Lei n.º 8.245/91, no valor mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), **condicionada a verificação da conformidade da representação legal do locador, no que se refere à curatela legal que, conforme noticiado, seria exercida pelo senhor Juliano Teixeira Dantas e, ainda, à existência das regularidades exigidas por lei**, inclusive aquelas extraídas junto aos sítios da Controladoria Geral da União, Tribunal de Contas da União e Conselho Nacional de Justiça, mediante formalização de novo Contrato.

Com tais considerações, **encaminhem-se** os autos digitais à Secretaria de Administração e Orçamento para **publicação** do ato na imprensa oficial, como condição de eficácia do ato, nos termos do **art. 26, caput, da Lei de Licitações e Contratos**.

**Após**, à Assessoria Jurídico-Administrativa da Presidência para apreciação da minuta do contrato (doc. 69532), nos termos do art. 9, inciso I, da Resolução TRE/GO nº 275/2017 c/c art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

Por fim, **enviem-se** à Secretaria de Administração e Orçamento para as providências necessárias.

Wilson Gamboge Júnior  
**Diretor-Geral**

Em 28 de março de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **WILSON GAMBOGE JÚNIOR, DIRETOR-GERAL**, em 29/03/2021, às 09:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIA DE CASTRO LOPES NOGUEIRA, ANALISTA JUDICIÁRIO**, em 29/03/2021, às 09:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THAÍS CEDRO GOMES, ASSESSOR(A)**, em 29/03/2021, às 10:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE GOMES PEREIRA DE SOUZA AZZI, ASSESSOR(A)**, em 29/03/2021, às 13:40, 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 **0069723** e o código CRC **C56EECBD**.