



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

PAD N°:	11.123/2017
REQUERENTE:	SEÇÃO DE CONTRATOS
REQUERIDA:	COORDENADORIA DE MATERIAL E PATRIMÔNIO
ASSUNTO:	VENCIMENTO DO CONTRATO TRE/GO N.º 19/2015

PARECER

Versa o presente procedimento administrativo digital acerca de informação encaminhada pela Seção de Contratos à então Coordenadoria de Material e Patrimônio, comunicando o vencimento do Contrato TRE/GO n° 19/2015, em 14 de maio de 2018, firmado com o Sr. Aderivaldo Barbosa de Freitas, o qual tinha por objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede da 96ª Zona Eleitoral de Itajá, conforme se depreende do Memorando n° 191/2017 – SECNT (documento PAD n° 104116/2017).

Solicitado a opinar quanto ao interesse na renovação contratual, o Juiz Eleitoral da supracitada Zona teceu vários comentários e, ao final, manifestou pela mudança da sede daquela Escrivanhia Eleitoral (doc. n.º 030129/2018).

Ato contínuo, a senhora Venina Maria de Camargo, proprietária do imóvel indicado pelo MM Juiz Eleitoral, apresenta a proposta comercial para a pretensa contratação, se comprometendo a entregar o imóvel em plenas condições de uso (doc. n.º 030136/2018). Todavia, a mesma se retratou da proposta apresentada (doc. n.º 035245/2018), situação vivenciada nos docs. n.ºs 035248/2018 e 044352/2018.

Em seguida, a atual contratada manifesta concordância na renovação do ajuste, sem a incidência de reajuste no valor locatício, nos termos propostos por este Tribunal (doc. n.º 030143/2018).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

A Seção de Licitações e Compras, por seu turno, enquadra a despesa com fundamento no art. 24, X, da Lei de Licitações (doc. n.º 045075/2018).

Adiante, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade atesta a existência de recursos suficientes para acobertar a despesa (doc. n.º 045465/2018).

A Seção de Contratos informa que " esta Unidade entende, s.j.d., em face do princípio da razoabilidade, que no presente caso não se faz necessária a realização de nova avaliação locatícia, haja vista que foi mantido o valor pactuado no Contrato TRE/GO n.º 19/2015 e reajustado por força do 1º Termo de Apostilamento, ocorrido há mais de 2 (dois) anos" (doc. n.º 052224/2018).

Por fim, a Secretaria de Administração e Orçamento manifesta favoravelmente à contratação, nos termos do art. 24, X, da Lei de Licitações, ao tempo que reconhece a dispensa de licitação (doc. n.º 057354/2018).

É o relato, segue manifestação.

Preliminarmente, verifica-se que o Contrato TRE/GO n.º 19/2015, referente à atual locação, findou-se em **14/05/2018**. Nesse prisma, considerando o término da vigência contratual, constata-se que a necessidade e premência da locação em tela resta comprovada, sob pena da aludida Serventia encontrar-se inviabilizada de exercer os seus labores em pleno ano eleitoral (2018).

Nesse íterim, incumbe-nos trazer algumas considerações acerca dos dispositivos constantes da Lei de Licitações e Contratos Administrativos que versam sobre o prazo de validade de contrato de locação, no qual a Administração Pública esteja na condição de locatária, bem como sobre a possibilidade de eventuais prorrogações da avença.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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, inc. 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) no sentido 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, I, da Lei nº 8.666/93:

Art. 62. *omissis*

(...)

§3º Aplica-se o disposto nos **arts. 55 e 58 a 61** desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - **aos contratos** de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário** e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado; (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 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, passo a transcrever 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?

(...)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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 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, inc. 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, não se permitindo, por conseguinte, a sua prorrogação após o decurso normal de seu prazo.

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 § 1º da Cláusula Décima Primeira - Da Vigência do Contrato TRE/GO nº 19/2015, abaixo reproduzido:

§ 1º - A renovação da locação será formalizada mediante nova contratação e dependerá da **comprovação de compatibilidade entre o valor locatício e os preços de mercado**, apurada mediante avaliação prévia a ser realizada pelo LOCATÁRIO. (negritos nossos e sublinhados no original)

Sobre o assunto, importante, trazer à baila alguns dispositivos da Instrução Normativa SPU nº 02, de 02/05/2017, que “Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização”.

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 n.º 24334/2015-MP, obtivemos a informação de que “as normas ali elencadas são plenamente aplicáveis a esse tribunal, naquilo que forem cabíveis” (PAD n.º 8064/2015).

Todavia, não obstante a exigência da realização do laudo de avaliação para a renovação do contrato de locação, nos termos da Instrução Normativa supracitada, bem como a orientação da Secretaria do Patrimônio da União por meio do Ofício n.º 24334/2015, insta registrar a manutenção do valor locatício fixado pelo Primeiro Termo de Apostilamento, com vigência em 09/01/2016, portanto a mais de 02 (dois) anos (doc. n.º 052559/2018).

Por outro lado, registre-se que o art. 31 da IN/SPU n.º 02/2017, permite a revalidação das avaliações realizadas em até 02 (dois) anos, quando a variação dos preços dos imóveis não ultrapassar 8% (oito por cento), acumulados desde a data da avaliação até a data da revalidação.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

Soma-se a isso, o fato de que a realização de avaliação imobiliária acarretará despesas, s.m.j., desnecessárias, haja vista as considerações acima dispostas, aliada à imposição de restrições orçamentárias a toda a Administração Pública, determinada pela Emenda Constitucional n.º 95/2016.

De outro tanto, observa-se que a contratação visando a locação de imóvel encontra respaldo na disposição inserta no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - 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; (grifos acrescidos)

Portanto, definido o objeto da contratação, as características do imóvel que atendem às necessidades da Administração, e que se enquadrem nas especificações pretendidas pelo Órgão, a dispensa de licitação, prevista no supracitado dispositivo legal **somente** poderá ser ultimada na hipótese em que “As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc) sejam relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha”¹.

Nesse sentido, transcrevemos 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.'

¹ Marçal Justem Filho *in* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 15ª edição, Editora Dialética, pág. 363.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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, ainda, que a instrução do feito, principalmente no que tange ao valor locatício atendeu, como já dito anteriormente, ao Estatuto de Licitações e Contratos, bem como a anuência do Juiz Eleitoral de Itajá (doc. n.º 044352/2018) e, ainda, a Decisão da Presidência proferida no procedimento SADP nº 121.148/2012, item 4, letra “e”, o qual estabelece que o imóvel a ser locado, no que se refere à localização, dimensão, edificação, atende aos anseios dos Cartórios Eleitorais e, por conseguinte, o interesse da Administração.

Nessa senda, verifica-se que o imóvel é destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, e, ainda, que **o preço permanecerá o mesmo para a pretensa renovação locatícia**. Logo, resta pacificada a necessidade de renovar a locação, visando abrigar a aludida Serventia Eleitoral, viabilizando o desempenho de suas atividades, notadamente, neste ano em que serão realizadas eleições gerais.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

Diante do exposto, e considerando a legislação vigente e as informações constantes dos autos; as manifestações das Seções de Licitações e Compras e de Contratos; da Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade acerca da existência de recursos suficientes para custear a pretensa despesa; do posicionamento favorável da 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 sem interrupção do cartório eleitoral da 96ª Zona, Itajá, **está Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos** não vislumbra óbice à renovação da locação do imóvel urbano situado na rua João Vieira Machado, esquina com a rua Gilda Severino Barbosa, s/n, Centro, Itajá-GO, anteriormente perpetrada pelo Contrato TRE-GO nº 19-2015., com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e Lei nº 8.245/91, no valor mensal de **R\$ 1.050,17 (um mil, cinquenta reais e dezessete centavos)**.

Ademais, a pretensa contratação, fica condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante formalização de novel Contrato, cuja minuta deverá ser apreciada pela Assessoria da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, do citado regramento, 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. 26², 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.

² “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)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

É o parecer.

Goiânia, 26 de junho de 2018.

Joaquim Reis Costa Filho
Assistente VI da AJULC

Sérgio da Silva Ribeiro
Assessor Jurídico de Licitações e Contratos

De acordo. À consideração do Diretor-Geral.

Milena Jorge Gonçalves
Assessora Jurídica da Diretoria-Geral em substituição



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL
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), e com fulcro no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 e Lei n.º 8.245/91, **ratifico a dispensa de licitação**, nos moldes do artigo 26, *caput*, da Lei de Licitações e **autorizo** a renovação do Ajuste Contratual e a confecção de novo pacto, cujo objeto consiste na locação do imóvel urbano situado na rua João Vieira Machado, esquina com a rua Gilda Severino Barbosa, s/n, Centro, Itajá-GO, anteriormente perpetrada pelo Contrato TRE-GO n.º 19-2015., no valor mensal de **R\$ 1.050,17 (um mil, cinquenta reais e dezessete centavos)**, condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante formalização de novel Contrato, cuja minuta deverá ser apreciada pela Assessoria da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, do citado regramento, 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.

Dessa forma, com tais considerações, **encaminhem-se** os presentes autos digitais inicialmente à **Secretaria de Administração e Orçamento** para publicação do ato de ratificação da dispensa na Imprensa Oficial, consoante art. 26, *caput*, da Lei de Licitações, remetendo-se, posteriormente, apreciação da Assessoria Administrativa da Presidência para análise da minuta contratual (doc. 052221/2018), consoante prevê o art. 38, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93.

Goiânia-GO, 26 de junho de 2018.

Wilson Gamboge Júnior
Diretor-Geral