



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS

PAD Nº: 2841/2017
REQUERENTE: SECÃO DE CONTRATOS
REQUERIDA: COORDENADORIA DE MATERIAL E PATRIMÔNIO
ASSUNTO: VENCIMENTO DA VIGÊNCIA DO CONTRATO TRE/GO Nº 48/2014 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DO CARTÓRIO ELEITORAL DE BOM JESUS DE GOIÁS/GO

PARECER

Trata-se, inicialmente, de comunicação formulada pela Seção de Contratos informando o vencimento, em 28/08/2017, do Contrato TRE nº 48/2014, firmado entre este Tribunal e o Sr. Severino Dantas da Silva, cujo objeto é a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede da 124ª Zona Eleitoral de Bom Jesus de Goiás (doc. 26755/2017).

Instada, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos colaciona: (a) documento do proprietário noticiando o interesse na renovação da locação, no valor de R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), reajustada conforme o IGPM (doc. 10932/2017) e b) Justificativa do Juiz Eleitoral para a dispensa de licitação, haja vista que o prédio locado atende, no que tange à localização, dimensão e edificação, às necessidades da unidade cartorária (doc. 10936/2018).

A Coordenadoria de Bens e Aquisições enquadra a despesa na hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (doc. 12517/2018).

Por conseguinte, a Coordenadoria de Orçamento e Finanças atesta a disponibilidade orçamentária para acobertar a despesa, no montante mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) – doc. 15585/2018.

A minuta contratual encontra-se acostada aos presentes autos digitais pela Seção de Contratos (doc. 31242/2017).

Adiante, a Secretaria de Administração e Orçamento (doc. 15758/2018) manifesta-se favoravelmente à locação da citada unidade imobiliária, com o reconhecimento da dispensa de licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8666/1993.

Incidentalmente, nos moldes da Instrução Normativa SPU nº 2/2017 e da decisão da Presidência proferida no procedimento SADP nº 121148/2012, constata-se nos autos que a Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, mediante dispensa de licitação (art. 24, II, da Lei nº 8.666/1993), foi contratada e emitiu o necessário laudo técnico de avaliação mercadológica para fins de aferimento de compatibilidade do valor locatício do referido imóvel com o mercado local, o qual concluiu que o valor locatício do imóvel em tela encontra-se estimado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) (doc. 106156/2017).

É o relatório.

Preliminarmente, verifica-se que o Contrato TRE/GO nº 48/2014, referente à atual locação, findou-se em **28/08/2017**. 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 ficar sem sede e, portanto, inviabilizada de exercer os seus labores em pleno ano eleitoral (2018).

Outrossim, em atendimento à Instrução Normativa SPU nº 7/2017, bem como à decisão da Presidência proferida no procedimento SADP nº 121148/2012, foi realizada avaliação imobiliária do valor da locação, conforme laudo juntado nestes autos (doc. 106156/2017), obtendo-se o valor de mercado para locação dos imóveis - R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Nesse contexto, registre-se que o referido laudo de avaliação do imóvel, nos termos do despacho exarado pelo Órgão de Controle Interno no doc. 49105/2017, foi efetivamente lavrado por profissional "com registro ativo no CREA ou no CAU (art. 7º, inc. III, da IN SPU nº 2/2017), contendo as exigências previstas no art. 10, caput e §2º e art. 13 (incisos I a VII), da citada normativa".

Considerando a avaliação imobiliária supra, está notório que a renovação da locação é vantajosa para este Tribunal, tendo em vista que o valor da contratação, mesmo reajustado pelo IGPM, será de **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, ou seja, inferior ao valor de mercado do aluguel do citado imóvel.

Nesse contexto, calha registrar que o § 3º, do art. 62, da Lei de Licitações e Contratos consigna, expressamente, que nos contratos dessa natureza (Locação) deve-se aplicar, no que couber, as disposições contidas nos artigos 55 e 58 a 61, ou seja, os contratos em que a Administração figure como locatária deverão obedecer ao regramento

expresso naqueles dispositivos, principalmente, quanto ao objeto, ao regime de execução, aos direitos e responsabilidades das partes, ao regime jurídico da avença, à finalidade, ao ato que autorizou, dentre outras exigências.

É necessário registrar, ainda, que esses ajustes sofrem a incidência tanto de regras de Direito Público quanto de Direito Privado, aplicando-se, concomitantemente, as regras de locação de imóveis previstas na Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato e as disposições previstas na Lei nº 8.666/93.

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).

Ademais, verifica-se pertinente o enquadramento proposto pela Unidade Administrativa visando abrigar, sob o pálio do art. 24, inciso X, do Estatuto de Licitações e Contratos, a almejada despesa, diante da avaliação do preço locatício do imóvel, conforme laudo juntado nos autos (doc. 106156/2017), e da manifestação do Juiz Eleitoral do Cartório interessado quanto à necessidade da renovação do aluguel referente ao imóvel atual (doc. 10936/2017).

Importa relembrar a existência de autorização legal para dispensa de procedimento licitatório no caso de “*locação de imóvel*” destinado ao atendimento das “*finalidades precípua*s” 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 (inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93).

Nesse sentido, calha trazer a lume o seguinte julgado do Tribunal de Contas da União, vejamos:

5. O art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/1993 estabelece [...] a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades da Administração Pública [...].

6. O enquadramento no dispositivo supra requer, basicamente, o atendimento a quatro requisitos, quais sejam: i) imóvel deve ser destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; ii) escolha deve ser balizada pelas necessidades de

instalação e localização do órgão ou entidade; iii) preço deve ser compatível com o valor de mercado; e iv) importância a ser despendida deve ter sido apurada por avaliação prévia. 7. O exame da documentação acostada revela a satisfação, no caso vertente, dos aludidos pressupostos. [...] 10. No que tange ao preço, observa-se que o orçamento estimativo, calculado a partir de Laudo de Avaliação de Valor Locativo [...] elaborado por engenheiro e perito judicial, previu despesa mensal no valor de R\$ 14.000,00 e o contrato foi firmado no montante de R\$ 12.000,00 ao mês, o que indica que o valor não superou aquele praticado no mercado. [AC-1340-24/09-P](#) Sessão: 17/06/09 Relator: Ministro MARCOS BEMQUERER - Fiscalização

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 preço do aluguel, observo, da análise do laudo técnico trazido aos autos, que o novo valor proposto para locação encontra-se vantajoso, tendo em vista a realidade mercadológica local, conforme valor obtido em laudo pericial especialmente confeccionado para essa finalidade.

É importante frisar, ainda, que a instrução do feito, principalmente no que tange à averiguação do preço locatício por meio de laudo técnico de avaliação imobiliária, atendeu, como já dito anteriormente, ao Estatuto de Licitações e Contratos, à Instrução Normativa SPU nº 2/2017, bem como a decisão da Presidência proferida no procedimento SADP nº 121148/2012. E ainda, cabe consignar que efetivamente foi colhido o ateste do Juiz Eleitoral de Bom Jesus de Goiás, conforme preconiza o item “e” da mencionada decisão da douta Presidência, 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.

Diante do exposto, observada a regular instrução deste procedimento, consubstanciado no interesse desta Administração na renovação da locação do imóvel para funcionamento da 124ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada no município de Bom Jesus de Goiás; no aceite do proprietário do imóvel; no enquadramento da despesa pela

Coordenadoria de Bens e Aquisições; na comprovação de que o preço se amolda aos valores praticados no mercado; na existência de disponibilidade orçamentária e financeira para custear a pretensa despesa; e no reconhecimento da dispensabilidade de licitação pela Secretaria de Administração e Orçamento; esta Assessoria Jurídica entende viável a renovação do contrato de locação do imóvel urbano situado na Avenida Goiás, quadra 64, lote 23, Setor Alvorada, Bom Jesus de Goiás-GO, para abrigar a unidade cartorária da 124ª Zona Eleitoral de Goiás, no valor mensal **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, por meio de **dispensa** de certame licitatório, com substrato no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e ainda, adotando como parâmetro o *decisium* da lavra da douta Presidência desta Casa, no PAD nº. 5492/2017 (doc. 6693/2018), **sugiro** que a renovação se dê pelo período de 36 (trinta e seis) meses, condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira.

É o parecer.

Ayrton Pereira Santos Sampaio
Assistente IV da AJULC

Danielle de Oliveira Ferreira
Assessora Jurídica de Licitações e Contratos

De acordo. À consideração do Diretor-Geral.

Luciana Mamede da Silva
Assessora Jurídica da Diretoria-Geral

Acolho o parecer.

Diante das informações e documentos constantes dos autos, **manifesto-me favoravelmente** à renovação do contrato de locação do imóvel que abriga o Cartório da 124ª Zona Eleitoral de Goiás, com substrato no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira.

Assim, retornem-se os autos à Secretaria de Administração e Orçamento para que ateste a disponibilidade orçamentária e financeira pelo período acima proposto (trinta e seis meses) e o *novel* reconhecimento da despesa (art. 26 da Lei nº 8.666/93), bem como posterior envio do presente procedimento à autoridade superior para ratificação do ato, ante o disposto no artigo 17, XXIX, XXXI e XXXIX, da Resolução TRE/GO nº 173, de 11 de maio de 2011 – Regimento Interno, e, em sendo deferido o pleito, ratificação de enquadramento da despesa.

Por oportuno, **ressalto** a necessidade de análise pela Assessoria da Presidência da minuta do Contrato de Locação (doc. 31242/2017), **nos termos do parágrafo único do**

artigo 38 da Lei de Licitações e Contratos, c/c artigo 9º, I, da Resolução TRE/GO nº 275/2017 – Regulamento Interno.

Goiânia, 27 de fevereiro de 2018.

RODRIGO LEANDRO DA SILVA
Diretor-Geral