



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

PAD Nº:	4656/2018
REQUERENTE:	SEÇÃO DE CONTRATOS
REQUERIDA:	COORDENADORIA DE BENS E AQUISIÇÕES
ASSUNTO:	VENCIMENTO DO CONTRATO TRE/GO Nº 54/2015

PARECER

Versa o presente procedimento administrativo digital acerca de informação encaminhada pela Seção de Contratos à Coordenadoria de Bens e Aquisições, comunicando que o Contrato TRE/GO nº 54/2015, firmado com a Sra. SUELY DAS GRAÇAS JUNQUEIROZ, que tem por objeto a locação de imóvel urbano para instalação e funcionamento da 106ª Zona Eleitoral de Goiás, com sede no município de Caçu, irá vencer em 30/11/2018, não admitindo prorrogação (doc. 42327/2018).

Ato contínuo, o chefe de Cartório da supracitada Zona Eleitoral declara “concordância à renovação do Contrato TRE/GO nº 54/2015, tendo em vista que o imóvel em referência atende às necessidades do Cartório Eleitoral desta 106ª Zona Eleitoral de Caçu.” (doc. 45898/2018)

A Seção de Licitações e Compras, por seu turno, enquadra a despesa com fundamento no art. 24, X, da Lei de Licitações (doc. 47777/2018).

Prosseguindo, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade noticia a existência de recursos para atender a referida despesa (doc. 053951/2018)

Acostou-se aos autos proposta da proprietária do imóvel para renovação da locação, no valor de R\$ 1.129,54 (um mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos), mantendo o valor pactuado no antigo contrato (doc. 72005/2018).

A Seção de Contratos informa que *“não obstante a exigência de realização de laudo de avaliação para a renovação do contrato de locação, nos termos da Instrução Normativa SPU nº 02/2017, esta Unidade entende, s.j.d., em face do princípio da razoabilidade,*



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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 nº 54/2015". Ao final, junta minuta do Ajuste (doc. 77653 e 77648/2018).

Por fim, a Secretaria de Administração e Orçamento manifesta-se favoravelmente à locação do imóvel, nos termos do art. 24, X, da Lei de Licitações, ao tempo que reconhece a dispensa de licitação (doc. 78541/2018).

É o relato, segue manifestação.

Preliminarmente, verifica-se que o Contrato TRE/GO nº 54/2015, referente à atual locação, irá expirar em **30/11/2018**. Todavia, 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 ínterim, 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.

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**



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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).

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 acrescentados)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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 ajustes predominantemente regidos por normas de direito privado.

A fim de balizar essa inteligência, 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?

(...)

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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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 54/2015, 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 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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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).

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 nº 24334/2015, insta registrar a manutenção, pela locadora, do valor locatício fixado no Contrato TRE/GO n.º 45/2015, com vigência de 36 (trinta e seis meses), portanto a mais de 02 (dois) anos, sem reajuste.

Nesse sentido manifestou-se a Seção de Contratos *"não obstante a exigência de realização de laudo de avaliação para a renovação do contrato de locação, nos termos da Instrução Normativa SPU nº 02/2017, 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 nº 54/2015"*

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 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)

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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.'

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

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

Contratos, bem como a anuência do chefe de Cartório Eleitoral de Caçu (doc. 45898/2018).

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.

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 106ª Zona, Caçu, **esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos** não vislumbra óbice à renovação da locação do imóvel urbano, comercial, localizado na Avenida José Junqueira de Almeida, lote nº12, da quadra nº 04, nº 714, Loteamento São Paulo, Caçu-Go, destinado à instalação e funcionamento daquela Serventia Eleitoral, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e Lei nº 8.245/91, **no valor mensal de R\$ 1.129,54 (um mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos)**.

Ademais, a pretensa contratação, fica 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. 77648/2018) 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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
DIRETORIA - GERAL

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.

É o parecer.

Goiânia, 09 de setembro de 2018.

Blenda Locatelli de O. Siqueira
Analista Judiciário
Contratos

Sérgio da Silva Ribeiro
Assessor Jurídico de Licitações e

De acordo. À consideração do Diretor-Geral.

Luciana Mamede da Silva
Assessora Jurídica da 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), **ratifico a**

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

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, comercial, localizado na Avenida José Junqueira de Almeida, lote nº12, da quadra nº 04, nº 714, Loteamento São Paulo, Caçu-Go, destinado à instalação e funcionamento da 106ª ZE/GO, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 e Lei nº 8.245/91, no valor mensal de **R\$ 1.129,54 (um mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos)**, 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 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. 77648/2018)**, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

Goiânia, 09 de setembro de 2018.

Wilson Gamboge Júnior
Diretor-Geral