



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

AUTORIZAÇÃO Nº 0068361 - 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 19/2018, firmado entre este Tribunal e o senhor ADELSON ELIAS CAMPOS, cujo objeto é a locação de imóvel urbano localizado na Rua Ana Mundim de Freitas, nº 16, Qd.17, Lt. 71, Setor Aeroporto, no município de Jaraguá-Goiás, que abriga o Cartório da 17ª Zona Eleitoral com sede naquele município. À ocasião, informou que o aludido contrato admite a possibilidade renovação mediante nova contratação (doc. 3171).

Instada, a Juíza da 17ª Zona Eleitoral manifestou-se favorável à renovação contratual, destacando os benefícios do imóvel diante das necessidades da Justiça Eleitoral naquela localidade (doc. 12021). Na oportunidade, juntou-se documento que atesta o interesse da contratada na renovação do aludido pacto, mediante o reajuste do valor locatício mensal para R\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) - doc. 12020.

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. 12845.

Após a devida tramitação processual, com a manifestação das unidades competentes, esta Diretoria-Geral autorizou a contratação da empresa Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás - CVI, CNPJ 01.604.586/0001-66 a fim de promover estudos e elaboração de laudo de avaliação imobiliária para fins de locação do imóvel em questão (doc. 29217), o que culminou na emissão do *Laudo Técnico de Avaliação Locatícia* constante do documento 44814, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (44816), que aponta o valor arbitrado de R\$ 2.502,00 (dois mil, quinhentos e dois reais) para custo mensal de locação do imóvel avaliado.

Na sequência, a Seção de Licitação e Compras, diante da avaliação de *compatibilidade entre o valor contratual e aqueles praticados no mercado, concluindo a Alta Administração que as justificativas constantes do feito são suficientes para demonstrar que o imóvel em questão continua a atender às necessidades da Administração, em face de suas características de instalação e localização*, enquadrou a renovação contratual objeto deste feito no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (doc. 48416), qual seja, contratação direta.

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 estimado de R\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), registrando, todavia, que a LOA 2021 não se encontra sancionada até a presente data. Nesse diapasão, esclarece que *“considerando-se a disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para atender a despesa, quando da aprovação da LOA 2021 e subsequente liberação dos respectivos créditos ao TRE-GO, fica resguardada mediante a emissão da Nota de Dotação ND117, a execução de 1 (um) mês do dispêndio em apreço, ao tempo em que esclarecemos que finda a excepcionalidade da situação, será efetuada a adequação no empenho 2021NE000118, que resguarda o contrato em tela no exercício corrente”* (doc. 50447).

A Seção de Contratos, por sua vez, acostou a minuta contratual (doc. 51736).

Instada pela Coordenadoria de Bens e Aquisições a prestar esclarecimentos acerca das questões relativas ao lançamento do imóvel que se pretende locar no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI (doc. 52888), a Seção de Controle Patrimonial tece algumas considerações, elucidando que *“a consulta a ser realizada no SISREI para localizar algum imóvel dentro dos parâmetros desejados aos fins necessários antecede qualquer ato administrativo que vise à locação imobiliária, sendo, a busca no aludido sistema, com a descrição detalhada do bem pretendido, o primeiro passo quando se pretende locar, permutar ou comprar imóvel para utilização pela Administração Federal, conforme determina Portaria da SPU nº 318 de 18/12/2014. A aludida Seção informa ainda que “após empreendida consulta e, ante a ausência do imóvel pretendido, o sistema emite uma “Certidão de Indisponibilidade” e, a partir de então, a Administração está subsidiada a prosseguir o processo de contratação para locação de imóveis de terceiros”*. Por fim, por entender que a gestão de imóveis por este Tribunal seja de responsabilidade da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura, sugere o encaminhamento à mencionada Coordenadoria para providências (doc. 56184).

Considerando as informações emanadas da Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos, de que o Sistema SISREI coloca a consulta em análise sem informar prazo para resposta e, ainda, diante do vencimento iminente do Contrato TRE/GO n. 19/2018 (doc. 63586), a Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura ratificou a sugestão formulada pela referida Seção de que os autos sigam os trâmites regulares de renovação contratual, com posterior juntada de resposta à consulta formulada (doc. 63643).

Atendendo a solicitação da Coordenadoria de Bens e Aquisições, a Seção de Contratos acostou nova minuta contratual (doc. 66192) com as adequações recomendadas.

Por fim, a Coordenadoria de Bens e Aquisições relatou o feito, registrou constatações acerca do *Laudo de Avaliação Locatícia* (doc. 44814) e manifestou-se ***“favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Jaraguá-GO, 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 0066192) 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. 66261).

É o relatório.

Em análise aos autos, verifica-se que a solicitação em epígrafe visa à contratação do imóvel urbano situado na Rua Ana Mundim de Freitas, nº 16, Qd. 17, Lt. 71, Setor Aeroporto, cidade de Jaraguá-GO, destinado à instalação e funcionamento da sede da 17ª Zona Eleitoral do Estado de Goiás 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 19/2018, 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

acrescidos)

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 17ª Zona Eleitoral. Vejamos:

Atesto, para fins de renovação do contrato de locação, **que o imóvel urbano situado na Av. Ana Mundim de Freitas, Qd. 17, Lt. 71, n. 16, Setor Aeroporto, Jaraguá/GO, que abriga o Cartório da 17ª Zona Eleitoral desde 2010, já com localização de conhecimento do eleitorado, atende as necessidades da unidade cartorária em apreço, tendo sido reformado/adaptado para atender às exigências da Justiça Eleitoral quando da locação inicial, destacando-se sua ótima localização e o amplo galpão que serve como depósito para as urnas eletrônicas e arquivo de documentos.**

Ressalto, ainda, que **o valor pedido pelo proprietário do imóvel para renovação do contrato está de acordo com a realidade do mercado local, tendo em vista às características do imóvel.**

Informo, por fim, que **se trata de um dos únicos imóveis na localidade aptos a atender as necessidades da Justiça Eleitoral, no que se refere à localização, dimensão e edificação.** (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 o Cartório Eleitoral de Jaraguá.**

No que se refere à compatibilidade do preço com o valor de mercado, foi apresentado Laudo Técnico de Avaliação Locatícia (doc. 44814), elaborado por responsável técnico devidamente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU (doc. 44816), no qual restou consignado que o preço estimado do aluguel mensal para o imóvel pretendido é de R\$ 2.502,00 (dois mil, quinhentos e dois reais), sendo esse valor superior à proposta encaminhada pelo Locador, que equivale a R\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), restando latente a vantajosidade da contratação neste aspecto.

Acerca deste Assunto, 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. 66261):

Após minuciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 006/21 (doc. SEI nº 0044814), **fora constatado que o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, caput e 13 da supracitada instrução, salvo aquele constante da assinatura em todas as suas páginas, o que, s.j.d, entendo que não representa óbice na aceitação do respectivo documento. Vislumbrou-se, ainda, a presença da Registro de Responsabilidade Técnica do Arquiteto Henrique Rodrigues Teixeira da Silva, a qual se encontra pendente de assinatura do representante máximo desta Casa** (doc. SEI nº 0044816). (Com grifos no original)

Quanto à questão trazida aos autos da necessidade de consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, em observância à Portaria da SPU nº 318 de 18/12/2014, a fim de se averiguar a disponibilidade de imóvel da União para abrigar o Cartório Eleitoral de Jaraguá, importa destacar as ponderações trazidas pela Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. 63586):

Informamos que realizamos a consulta no sistema próprio do executivo federal sobre a disponibilidade de imóvel da União para abrigar o Cartório Eleitoral em Jaraguá. Entretanto, **qualquer imóvel que eventualmente possa ser disponibilizado ao TRE-GO vai requer previamente vistoria, avaliação técnica, reserva de recursos orçamentários para realizar intervenções/obras de reforma e de melhoria, em níveis com baixa, média ou grande complexidade e que não serão realizadas antes de 02/04/2021.** (Grifamos)

O sistema em comento, que ainda requer maior conhecimento para operá-lo, contém campo de preenchimento obrigatório sobre a existência/previsão de recurso financeiros para reformar o imóvel e, ainda, coloca a consulta em análise sem informar prazo para resposta.

Diante do exposto, encaminhamos o procedimento com a **sugestão para que o processo siga os trâmites regulares da renovação** e que o resultado da consulta perante a SPU **seja juntando em momento posterior.** (Grifos no original)

Diante das ponderações supra, manifesta-se prudente, portanto, que se prossiga na intenção de renovação contratual e, quando da resposta à consulta formulada ao sistema SISREI, avalie-se as opções mais favoráveis ao interesse desta Administração, sob pena de expirar-se a cobertura contratual em referência sem que se tenha viabilizada a instalação da sede da 17ª Zona Eleitoral em outro imóvel que atenda às necessidades daquela especializada.

Ademais, há que se registrar que a Minuta Contratual acostada aos autos (doc. 66192) traz a previsão, em sua Cláusula Décima Terceira, § 4º, de que, *“caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias”*.

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 17ª Zona Eleitoral de Jaraguá, **esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos** não vislumbra óbice à locação do imóvel urbano pertencente ao senhor ADELSON ELIAS CAMPOS, RG 487.029 (expedida pela SSP-GO), e localizado Rua Ana Mundim de Freitas, nº 16, Qd.17, Lt. 71, Setor Aeroporto, no município de Jaraguá, 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\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e cinco 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. 66192) 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. 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

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 nº 8.666/93 e na Lei nº 8.245/91, **autorizo** a assinatura de contrato de locação com o senhor ADELSON ELIAS CAMPOS, RG 487.029, expedida pela SSP-GO, tendo por objeto o imóvel urbano localizado na Rua Ana Mundim de Freitas, nº 16, Qd.17, Lt. 71, Setor Aeroporto, no município de Jaraguá - Goiás, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento da 017ª Zona Eleitoral de Jaraguá/GO, no valor mensal de **R\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco 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 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. 66192), 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 24 de março de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **WILSON GAMBOGE JÚNIOR, DIRETOR-GERAL**, em 24/03/2021, às 17:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THAÍS CEDRO GOMES, ASSESSOR(A)**, em 24/03/2021, às 17:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE GOMES PEREIRA DE SOUZA AZZI, ASSESSOR(A)**, em 24/03/2021, às 18:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIA DE CASTRO LOPES NOGUEIRA, ANALISTA JUDICIÁRIO**, em 24/03/2021, às 18:28, 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 informando o código verificador **0068361** e o código CRC **977E239E**.