



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ORÇAMENTO  
COORDENADORIA DE BENS E AQUISIÇÕES**

<b>PAD</b>	13229/2020
<b>REQUERENTE</b>	Seção de Contratos
<b>REQUERIDO</b>	Coordenadoria de Bens e Aquisições
<b>ASSUNTO</b>	Vencimento do Contrato TRE-GO nº 05/2018

**PARECER**

Versam os presentes autos digitais acerca de informação dimanada da Seção de Contratos à Coordenadoria de Bens e Aquisições, comunicando que o Contrato TRE/GO nº 05/2018, firmado com o locador Sr. Lourival Menezes dos Santos, o qual tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Rua 15, Quadra 64, Lote 14, Casa 1, Centro, na cidade de Santo Antônio do Descoberto-GO, que abriga a sede da 24ª Zona Eleitoral de Goiás, findar-se-á em 07/03/2021, conforme se depreende do Memorando nº 56/2020 – SECNT (doc. nº 123256/2020).

Após a contratação de empresa apta a realizar os estudos e elaborar o laudo de avaliação do imóvel acima descrito (doc. nº 143328/2020), foram acostados ao feito o respectivo Laudo de Avaliação (doc. nº 146334/2020) e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa, a qual se encontra pendente de subscrição pela autoridade competente desta Casa (doc. nº 146334/2020, fl. 48), sendo aferido que o valor mínimo, médio e máximo para locação em testilha é de R\$ 1.978,88 (um mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos), R\$ 2.159,26 (dois mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos) e R\$ 2.350,34 (dois mil, trezentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos), respectivamente.

Adiante, o proprietário do pretense imóvel informou que tem interesse na renovação locatícia em testilha, no valor mensal de R\$ 2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais) (doc. nº 000591/2021), portanto, o preço é compatível com o previsto no referido laudo.

Instada, a Seção de Licitação e Compras (doc. nº 000731/2021) destacou que:

Considerando que foi avaliada a 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, a renovação objeto deste feito restará enquadrada no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no entanto, caso assim não conclua a Administração, deverá ser realizado certame competitivo, na modalidade pregão, forma eletrônica.

Adiante, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou acerca da disponibilidade de recursos para custear a pretensa despesa e que foi reservada mediante descentralização do segundo duodécimo de 2021. À oportunidade, sugeriu que "(...) a Nota de Empenho seja emitida com valor suficiente para um mês de execução contratual, sendo que a mesma poderá ser reforçada mês a mês, até a liberação definitiva do Orçamento 2021" (doc. nº 000899/2021).

Visando instruir o feito, foi confeccionada minuta da pretensa avença, baseada no modelo da Advocacia Geral da União (doc. nº 001256/2021).

Por fim, no que diz respeito ao lançamento do imóvel em tela no SISREI – Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis, a Seção de Controle Patrimonial (doc. nº 001470/2021) registrou as inúmeras dificuldades em contatar a SPU/GO – Superintendência do Patrimônio da União em Goiás para esclarecer algumas dúvidas acerca do aludido sistema. À oportunidade, aquele órgão consignou que "Para realizar a locação dos imóveis o TRE-GO deve apresentar consulta prévia específica para cada imóvel via Sistema SISREI e, não havendo disponibilidade conforme atestado pela SPU-GO, o Sistema SISREI disponibiliza a "Declaração de Indisponibilidade" que subsidia a contratação de aluguel de imóvel de terceiros;".

Desse modo, predita Seção apresentou algumas considerações, as quais corroboro.

*Ipsis litteris:*

Pois bem, considerando que a locação em comento já está praticamente finalizada; considerando que não há mais tempo hábil para consulta no SISREI, que busque imóvel disponível com as características especificadas na Minuta de Contrato, doc. nº 1256/2021, ou a emissão, em caso de negativa, dentro do próprio sistema, da Certidão de Indisponibilidade que possa subsidiar contratação de locação de imóvel de terceiro, pois o Contrato TRE/GO nº 05/2018 **expirar-se-á em 07/03/2021**; considerando, ainda, que o objeto da locação é imprescindível às atividades finalísticas da Justiça Eleitoral Goiana, pois o imóvel em comento abriga o Cartório Eleitoral da 024ª Zona Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto, cumprindo o papel primordial da Justiça Eleitoral que é de atendimento ao eleitor de forma célere, a Seção de Controle Patrimonial, sugere, s.m.j., que seja finalizada o contrato de locação.

Em tempo, a SECPA recomenda ainda que, findado o processo de locação supramencionado, que seja realizada consulta no SISREI para verificar a disponibilidade de imóvel que contemple as características necessárias para abrigar o Cartório Eleitoral da 024ª Zona Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto, bem como que as novas contratações empreendidas pelo Tribunal Regional Eleitoral de Goiás sejam precedidas de consultas junto ao SISREI, como forma de atender ao que determina a Portaria SPU nº 318 de 18/12/2014. (realces no original)

### **É o suficiente relato, segue manifestação.**

A respeito do assunto, vislumbra-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. Veja-se:

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 e as características do imóvel que atendem às necessidades da Administração, deverá ser realizada pesquisa, junto ao mercado, de imóveis que se enquadrem nas especificações pretendidas pelo Órgão, sendo que 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"<sup>1</sup>.

Nesse sentido, transcrevo 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 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.'

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.** (destaques acrescentados)

Desse modo, a Lei confere a possibilidade de o administrador dispensar a licitação para a locação de imóvel, desde que: 1) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da

---

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

Administração, cujas características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel, as quais deverão estar devidamente demonstradas no respectivo procedimento administrativo, sejam únicas naquela localidade e; 2) que o preço seja compatível com o valor de mercado<sup>2</sup>, segundo avaliação prévia.

Quanto ao atendimento do primeiro quesito, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. nº 138400/2020), relatou que:

(...) referido imóvel reúne as boas condições para abrigar os Cartórios Eleitorais de Santo Antônio do Descoberto. O imóvel foi selecionado em 2013 e, segundo declaração do Chefe de Cartório, doc. 138301/2020, "o imóvel atende todas as necessidades para abrigar o Cartório da 24ª Zona Eleitoral de Goiás". Assim, a renovação no contrato que tramita, decorre de imóvel que já está abrigando parte do Cartório Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto é imóvel já ocupado por Unidade do TRE-GO desde o ano de 2013, dentre outros imóveis, seguindo critérios supramencionados.

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi confeccionado laudo de avaliação (doc. nº 146334/2020), cujo valor máximo ali descrito é infimamente superior ao proposto pelo pretenso locador.

No que diz respeito ao respectivo laudo, importa destacar alguns dispositivos constantes do Capítulo II (Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse) da Instrução Normativa SPU nº 02, 02/12/2017. *Ipsis verbis*:

Art. 9º. O valor de mercado será determinado por meio de **laudo de avaliação**, o qual deverá atender às prescrições contidas na **NBR 14.653** e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter **todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.**

(...)

§ 2º **Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART** ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

(...)

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, **independentemente da modalidade adotada**, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

---

<sup>2</sup> Decisão nº 142/2000 – Plenário:

8.1.12. nos processos administrativos de locação de imóvel, proceda a avaliação prévia do imóvel a ser locado, em atendimento ao inciso X, art. 24, da Lei nº 8.666/93, **a fim de comprovar a adequação do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.** (GRIFOS ACRESCIDOS)

III - identificação e caracterização do bem avaliado;  
IV - levantamento fotográfico;  
V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;  
VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e  
VII - data da elaboração do laudo e assinatura do responsável.  
(sem realces no original)

Após minuciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 2020/039 (doc. nº 146334/2020), fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, *caput* e 13 da supracitada instrução. Vislumbrou-se, ainda, a presença da Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa, a qual se encontra pendente de assinatura do representante máximo desta Casa (doc. nº 146334/2020, fl. 48).

Isso posto, face às considerações retro, esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Santo Antônio do Descoberto-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. nº 001256/2021) deverá ser apreciada pela Assessoria da Presidência, consoante prevê o art. 38, parágrafo único, do citado regramento.

Por derradeiro, impende ressaltar 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, além do que, em obediência ao comando do art. 26, *caput*, da lei de licitações, o ato de reconhecimento da dispensa de licitação, como condição de sua eficácia, deverá ser ratificado e publicado na Imprensa Oficial.

Em tempo, saliento que, uma vez formalizada a pretensa contratação, este Regional realizará consulta no SISREI – Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis, com vistas a atender aos ditames da Portaria SPU nº 318/2014 e, caso haja algum imóvel da União que eventualmente possa atender nossas necessidades, entendo, s.o.j., que poderíamos nos valer do instituto da rescisão contratual em razão do interesse público. Ainda, consigno que nas futuras contratações, tal procedimento dar-se-á previamente à celebração do respectivo ajuste.

À consideração da Secretaria de Administração e Orçamento.

Leonardo Alex de Siqueira  
Coordenador de Bens e Aquisições

Realizados os controles internos administrativos a cargo desta unidade, observa-se que os mesmos encontram-se devidamente instruídos, motivo pelo qual, acolhendo a manifestação da Coordenadoria de Bens e Aquisições, encaminho o presente feito à Diretoria-Geral para apreciação, oportunidade em que me manifesto pela contratação pretendida e reconheço a dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inc. X da Lei nº 8.666/1993.

Goiânia, 09 (nove) de fevereiro de 2021.

**Giselle de Bastos Vieira Delfino e Castro**  
**Secretária de Administração e Orçamento**