



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

PARECER Nº 24 - CBAQ (0069564)

Assunto: Vencimento do Contrato TRE/GO nº 16/2018 - Locação Sede Cartório 124ª Zona Eleitoral

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 16/2018**, firmado com o locador **Sr. Severino Dantas da Silva**, o qual tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Avenida Goiás, Qd. 64, Lt. 23, Setor Alvorada, Bom Jesus de Goiás, findar-se-á em **02/04/2021**, conforme se depreende do Memorando nº 0003654 - SECNT (doc. SEI nº 0003654).

Após a contratação de empresa apta a realizar os estudos e elaborar o laudo de avaliação do imóvel acima descrito (doc. SEI nº 0053216), foram acostados ao feito o respectivo Laudo de Avaliação, que teve como Responsável Técnico o Engenheiro Arthur Flecha Correa (doc. SEI nº 0063681). De acordo com o citado documento, o valor médio de mercado registrado para a locação equivale a cifra de R\$ 2.054,85 (dois mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos).

Tendo em vista que o valor previsto na proposta apresentada pelo locador, qual seja, R\$ 2.781,26 (dois mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos)(doc. SEI nº 0023589), é superior ao constante do referido laudo, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos envidou esforços, juntamente com o Chefe de Cartório daquela municipalidade, no sentido de reduzir o preço do aluguel (doc. SEI nº 0063685). Em resposta, nova proposta foi juntada, bem como a seguinte informação (docs. SEI nºs 0068903 e 0068907):

Inicialmente, o Cartório Eleitoral, conforme disposto no laudo, fez a proposta de locação no valor médio de R\$ 2.054,84, que foi recusada imediatamente pelo locador, alegando que o valor não é compatível com os valores cobrados na localidade; em seguida, foi proposto o valor máximo de R\$ 2.164,07, que novamente foi recusado pelos mesmos motivos.

O proprietário sustentou que o valor cobrado atualmente no presente contrato de aluguel, R\$ 2.300,00, foi proposto pela própria administração pública, sendo que este valor não sofreu nenhum reajuste durante a execução do contrato, estando portanto desatualizado em relação ao mercado local.

Diante disso, o Cartório Eleitoral alertou sobre os impactos negativos causados pela pandemia, como a desvalorização dos valores dos aluguéis, bem como resaltou a assiduidade nos pagamentos nesse momento de crise.

Considerando esses argumentos, **o proprietário concordou em reavaliar sua proposta para manter o mesmo valor cobrado mensalmente no atual contrato, o valor de R\$ 2.300,00, como se pode verificar na proposta juntada nos autos (0068903)**, desistindo da proposta anterior de R\$ 2.781,86 (0023589). (destacou-se)

Adiante, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou acerca da disponibilidade de recursos para custear a pretensa despesa e que foi reservada mediante a Nota de Dotação 2021ND000264, complementando, por fim, que "(...) a Nota de Empenho 2021ne000117 suporta a execução do contrato no presente exercício e sugerimos, s.m.e., que seja reforçada com valor suficiente para um mês de execução contratual, considerando a liberação de duodécimos mensais, sendo que a mesma poderá ser reforçada mês a mês, até a liberação definitiva do Orçamento 2021" (doc. SEI nº 0069093).

Visando instruir o feito, foi confeccionada minuta da pretensa avença, baseada no modelo da Advocacia Geral da União (doc. SEI nº 0069532).

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"¹.

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 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 mercado², segundo

avaliação prévia.

Quanto ao atendimento do primeiro quesito, a Escrivania (doc. SEI nº 0026949), relatou que o imóvel:

(...) vem sendo utilizado como sede do Cartório Eleitoral desde 2014, por meio de sucessivas contratações, sem irregularidades que possam atingir a manutenção contratual.

Posso acrescentar que esse imóvel facilita a prestação dos serviços eleitorais, pois esta localizada em uma região central do município, cercada por estabelecimentos comerciais, que ajudam a manter sua visibilidade e acessibilidade, permitindo fácil acesso aos eleitores.

Nesse passo, adianto o processo administrativo de locação para propor que seja mantida a alocação desse imóvel por novo período, uma vez que seu espaço físico e localização são suficientes para atender as diversas demandas dessa Justiça Especializada.

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi confeccionado laudo de avaliação (doc. SEI nº 0063681), cujo valor descrito, em que pese ser inferior ao apresentado pelo proprietário do imóvel (doc. SEI nº 0068903), permanece no mesmo *quantum* descrito no ajuste a se findar, celebrado em 02/04/2018. Ademais, é importante registrar algumas considerações expostas pelo Cartório da 124ª Z.E. (doc. SEI nº 0068907). Veja-se:

(...) informo que no presente momento o município de Bom Jesus de Goiás se encontra em estado crítico em razão da pandemia, sendo recomendável a manutenção do Cartório Eleitoral no presente local, pois é referencia para os eleitores.

Além disso, sustento que a manutenção da locação é necessária, pois se aproxima a realização de eleição suplementar, já autorizada pelo TSE, mas suspensa provisoriamente, sendo inviável uma possível modificação de sede nesse período.
(negritou-se)

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;

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 2021/011 (doc. SEI nº 0063681), **fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, caput e 13 da supracitada instrução. Ainda, visando cumprir o requisito previsto no item 3.1 do Termo de Referência (doc. SEI nº 0027079), vislumbrou-se no Anexo V a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa, a qual se encontra pendente de assinatura do representante máximo desta Casa (doc. SEI nº 0063681, p 46).**

Isso posto, face às considerações retro, esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Bom Jesus de Goiás, 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 0069532) deverá ser apreciada pela Assessoria Jurídico-Administrativa 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, excepcionalmente, o resultado da consulta no SISREI – Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis será apresentado *a posteriori* e, caso haja algum imóvel da União que eventualmente possa atender as necessidades deste Órgão, entendo, s.o.j., que poderá ser aventada a possibilidade de 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

DESPACHO DA SECRETÁRIA

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, 26 de março de 2021.

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

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

2 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)



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO ALEX DE SIQUEIRA, COORDENADOR(A)**, em 26/03/2021, às 18:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **GISELLE DE BASTOS VIEIRA DELFINO E CASTRO, SECRETÁRIO(A)**, em 26/03/2021, às 18:46, 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 **0069564** e o código CRC **59811757**.