



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS  
SAO/CBAQ/SELCO

**PAD : 7451/2018**  
**ASSUNTO : Contratação. Serviço de avaliação imobiliária – Planaltina.**

Trata-se de requerimento para a contratação de serviço de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação de imóveis para abrigar a sede do Cartório Eleitoral de Planaltina, conforme termo de referência constante do documento 109810/2018.

Transcorridos os procedimentos necessários, os autos vieram a esta unidade para pesquisa de preços e enquadramento da despesa decorrente da contratação dos serviços pretendidos.

Como o objeto desta contratação estava inicialmente prevista no PAD 9889/2017, já havíamos realizado a pesquisa mercadológica com o envio de solicitações de orçamento, via e-mail, para diversos fornecedores identificados mediante busca na internet e contratações similares firmadas anteriormente por este Tribunal (doc. 111394/2018).

Responderam-nos as empresas CAMPOS ALVES ENGENHARIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS; G. LUZ ENGENHARIA e CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS.

Das propostas apresentadas, anexadas ao presente feito através do documento 111397/2018, a de menor valor foi aquela ofertada pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, no montante de **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**.

Diante desse valor, e considerando que neste exercício financeiro as contratações de serviços da mesma natureza que os pretendidos nestes autos, assim considerados aqueles constantes do elemento de despesa 339039, subelemento 05 (outros serviços de terceiros, pessoa jurídica - serviços técnicos profissionais), não superaram o limite imposto pelo artigo 24, inciso I, da Lei 8.666/1993, conforme documento 111452/2018, **enquadramos a despesa em questão na hipótese de dispensa de licitação, com base no citado dispositivo legal.**



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS  
SAO/CBAQ/SELCO

Informamos, por fim, que a CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS encontra-se regular perante os institutos reputados necessários pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, não tendo, assim como seus sócios majoritários, incorrido em sanções impeditivas à sua contratação, *ex vi* das certidões inclusas no documento 111481/2018.

À consideração da Chefe da Seção de Licitação e Compras.

Goiânia, 14 de novembro de 2018.

CÍNTIA MARIA GONDIM VILLAC  
Seção de Licitações e Compras

De acordo.

À Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade para informar disponibilidades, orçamentária e financeira, e, após ao Coordenador de Bens e Aquisições para conhecimento e apreciação.

MAGDA DA CONCEIÇÃO GONÇALVES  
Chefe da Seção de Licitação e Compras



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**  
**DIRETORIA-GERAL**

**PAD Nº:** 7451/2018  
**REQUERENTE:** SEÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL E SISTEMAS ELÉTRICOS  
**REQUERIDO:** COORDENADORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA  
**ASSUNTO:** CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA. ELEBORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO DA 44ª ZONA ELEITORAL DE GOIÁS - PLANALTINA.

**PARECER**

Trata-se, atualmente, de expediente da Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos - SEMSE (doc. 109819/2018), por meio do qual encaminha Termo de Referência para nortear a contratação de serviços de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação imobiliária, para fins de renovação da locação do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral da 44ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada na cidade de Planaltina (doc. 109810/2018).

A fim de instruir o feito, a Seção de Licitações e Compras - SELCO, em diligência que envolveu pesquisa de preços no mercado, obteve 3 (três) propostas (doc. 111397/2018), sendo que a mais vantajosa foi a apresentada pela empresa CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, no valor global de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais). Assim, enquadra a pretensa despesa na hipótese de dispensa de licitação, prevista no art. 24, inciso I, da Lei nº 8666/93 (doc. 112113/2018).

Complementando a instrução, a SELCO anexa, ainda, as certidões de regularidade, referentes à empresa CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS e a seus respectivos sócios, extraídas perante os órgãos aos quais a Lei de Licitações e Contratos Administrativos reputa como necessária tal consulta (doc. 111481/2018).



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**  
**DIRETORIA-GERAL**

Por sua vez, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade - COFI atesta a existência de disponibilidade financeira e orçamentária para acobertar a despesa no valor supracitado (doc. 112914/2018).

Por fim, a Coordenadoria de Bens e Aquisições - CBAQ ratifica o posicionamento da SELCO e manifesta-se favoravelmente à contratação pretendida, com dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso I, da Lei nº 8.666/93, o que é corroborado pela Secretaria de Administração e Orçamento, a qual opina que seja contratada a empresa CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, com respaldo nos mencionado dispositivo legal (doc. 114593/2018).

**É o relatório.**

Da análise dos autos, verifica-se que a solicitação em epígrafe visa à contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação do imóvel mencionado no item 4.1 do Termo de Referência acostado no doc. 109810/2018, nos moldes das NBRs 14.653-1 e 14.653-2 e Instrução Normativa SPU nº 2/2017, para fins de renovação dos serviços de locação do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral da 44ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada na cidade de Planaltina.

Nesse contexto, calha salientar que, conforme consignado no aludido Termo de Referência, a contratação em análise justifica-se *“pela necessidade de se arbitrar, de forma técnica e científica, o valor de locação do referido imóvel, aliada à inexistência de servidores no quadro de pessoal deste Tribunal com capacitação adequada para tal atividade e solicitação da Instrução Normativa nº 02/2017 da Secretaria do Patrimônio da União”*.

Oportuno também mencionar que a proposta mais vantajosa, dentre as colhidas pela SELCO, foi a apresentada pela empresa CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS (docs. 111397/2018 e 112113/2018), no



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**  
**DIRETORIA-GERAL**

valor global de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), sendo que a referida sociedade empresária está regular perante os órgãos reputados como de consulta obrigatória pela Lei nº 8.666/93, conforme se verifica nas certidões constantes do doc. 111481/2018.

Ademais, tendo em vista o seu valor total, a contratação almejada, por meio de dispensa de licitação, está escorada no art. 24, inciso I<sup>1</sup>, da Lei nº 8.666/93, cujo limite máximo, nos termos do art. 23, inciso I, alínea “a”<sup>2</sup>, do mesmo diploma legal, é de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), o qual, portanto, foi observado.

Ressalte-se, ainda, por importante, que a CBAQ, em sua manifestação contida no doc. 114593/2018, assevera que “a situação em tela não se configura fracionamento de despesas”, uma vez que, por ocasião do respectivo enquadramento, a SELCO consignou que “(...) neste exercício financeiro as contratações de serviços da mesma natureza que os pretendidos nestes autos (...) não superaram o limite imposto pelo artigo 24, inciso I, da Lei 8.666/1993, conforme documento 111452/2018 (...)” (doc. 112113/2018).

Outrossim, existe disponibilidade financeira e orçamentária suficiente para acobertar a despesa, conforme manifestação da COFI (doc. 112914/2018).

Por derradeiro, insta consignar que, consoante a parte final do *caput* do art. 62<sup>3</sup> da Lei nº 8.666/93, não se faz necessário instrumento de contrato para formalizar o pretenso ajuste.

Nesse sentido, considerando a regular instrução deste procedimento, consubstanciada nos entendimentos favoráveis da Seção de Licitações e Compras e da Secretaria de Administração e Orçamento, esta Assessoria Jurídica de Licitações e

---

<sup>1</sup> **Art. 24.** É dispensável a licitação: I - para obras e serviços de engenharia de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea "a", do inciso I do artigo anterior, desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; (...) (*grifos nossos*)

<sup>2</sup> **Art. 23.** As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação: **I - para obras e serviços de engenharia:** a) na modalidade convite - até R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais); (...) (Redação dada pelo Decreto nº 9.412, de 18 de junho de 2018) (*grifos nossos*)

<sup>3</sup> **Art. 62.** O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**  
**DIRETORIA-GERAL**

Contratos não vislumbra óbice à contratação da empresa CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, CNPJ 01.604.586/0001-66, para a prestação de serviços de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação imobiliária para fins de locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral da 44ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada na cidade de Planaltina, por meio de dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso I, da Lei 8.666/93, condicionado à regularidade da contratada perante os órgãos legais.

É o parecer.

Goiânia, 23 de novembro de 2018.

Denia Brito Santos  
Oficial de Gabinete

Sérgio da Silva Ribeiro  
Assessor Jurídico de Licitações e Contratos  
AJULC

**De acordo.**

À apreciação do Diretor-Geral.

Goiânia, 23 de novembro de 2018.

Luciana Mamede Silva  
Assessora-Chefe  
**Assessoria Jurídica da Diretoria-Geral**



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**  
**DIRETORIA-GERAL**

**DESPACHO**

**Acolho o parecer.**

Diante das informações e documentos constantes dos autos, da necessidade de atender o interesse desta Administração quanto à contratação em tela, das informações colacionadas pela Seção de Licitações e Compras, do atestado de disponibilidade orçamentária e financeira para custear a pretensa despesa, do seu enquadramento e do posicionamento favorável da Secretaria de Administração e Orçamento, **autorizo** a contratação da empresa **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS**, CNPJ 01.604.586/0001-66, por meio de dispensa de certame licitatório, com substrato no artigo 24, inciso I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, cujo objeto é o fornecimento de serviços de engenharia para realização de estudos e elaboração de laudo de avaliação imobiliária para fins de locação do imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral da 44ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada na cidade de Planaltina, **no valor total de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**.

Em tempo, registro a necessidade de observância da regularidade da supracitada empresa ao tempo da contratação.

**Encaminhem-se** os autos à Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade para emissão de nota de empenho.

Goiânia, 23 de novembro de 2018.

**Wilson Gamboge Júnior**  
**Diretor-Geral**



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

<b>PAD</b>	7451/2018
<b>REQUERENTE</b>	Chefe de Cartório da 44ª Zona Eleitoral
<b>REQUERIDO</b>	Diretoria-Geral
<b>ASSUNTO</b>	Contrato de locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Planaltina de Goiás – 44ª Zona Eleitoral

**PARECER**

Versa o presente procedimento administrativo digital acerca de informação encaminhada pelo Chefe de Cartório da 44ª Zona Eleitoral, comunicando que a sede daquela escrivania vem apresentando falhas estruturais, razão pela qual sugeriu a locação de outra área com instalações adequadas e seguras, a qual possa atender às crescentes demandas daquela unidade cartorária (doc. nº 072180/2018).

Dessa forma, foram ultimadas tratativas visando a uma novel contratação, no entanto, o proprietário do pretense imóvel manifestou-se negativamente à execução de intervenções visando adequá-lo às necessidades do Tribunal (doc. nº 105621/2018).

Por conseguinte, o Chefe do Cartório em epígrafe informou que serão adotadas novas diligências visando encontrar espaço físico compatível, entretantes, dada as eventuais dificuldades para tanto, sugeriu a renovação contratual com o mesmo locador do extinto pacto (doc. nº 105628/2018).

Assim, o proprietário do imóvel onde se encontra abrigado o Cartório Eleitoral de Planaltina de Goiás manifestou interesse na renovação contratual, pelo valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) (doc. nº 107952/2018) e, a partir de então, iniciaram-se os procedimentos visando à contratação de avaliação locatícia (docs. nºs 109287/2018 e seguintes).

Ultimada a contratação com a Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás – CVI (doc. nº 117340/2018), foi confeccionado o respectivo Laudo de Avaliação, no qual o critério utilizado para a determinação valorativa foi o VALOR DE MERCADO, cuja análise se deu sob os aspectos de localização, área, composição, descrição/especificações e infraestrutura. Da referida avaliação, obteve-se *quantum* de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por mês (doc. nº 130951/2018).

À oportunidade, juntou-se o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do Responsável Técnico, Henrique Rodrigues Teixeira da Silva, junto ao CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (doc. nº 130968/2018).

Após tratativas visando negociar o valor no patamar previsto no predito Laudo, o proprietário do imóvel em tela apresentou proposta locatícia no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), condizente, pois, com o constante do aludido Laudo de Avaliação (doc. nº 070569/2019).

Ao final, a Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura sugeriu que "(...) o contrato do imóvel hodiernamente ocupado seja renovado" (doc. nº 078139/2019).

Desse modo, foi o presente feito encaminhado a esta Coordenadoria de Bens e Aquisições, sendo jungida a respectiva minuta contratual (doc. nº 088138/2019).

#### **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 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; (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 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)

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 precípua 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 mercado<sup>2</sup>, segundo avaliação prévia.

Preliminarmente, verifica-se informação do Chefe de Cartório da 44ª Zona Eleitoral – Sr. Guilson Guilhardi Netto (doc. nº 072180/2018), no sentido de não haver interesse na renovação do Contrato TRE/GO nº 56/2015, pelas razões descritas no PAD nº 5695/2018 (doc. nº 061793/2018). No entanto, conforme se infere da instrução deste procedimento administrativo, a Unidade Gestora da contratação em tela está empreendendo gestões visando apresentar à Administração outro imóvel que possa atender às necessidades desta Especializada. Assim, em que pese o requisito número 01 acima citado não esteja sendo devidamente observado, infere-se que, no momento, não foi localizado outro imóvel compatível, e, como fator agravante, a predita Avença expirou-se em 03/12/2018, portanto, este Tribunal encontra-se desprovido de contrato há mais de 08 (oito) meses.

---

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

<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.** (realçamos)

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi realizado laudo de avaliação (doc. nº 130951/2018).

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 evidências no original)

Após ciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 211/18 (doc. nº 130951/2018), fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos no art. 13 da supracitada instrução. No entanto, apesar de o referido laudo não se encontrar com todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, consta da última página a assinatura do responsável técnico, com a indicação do seu registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Portanto, em que pese não haver observância, na literalidade, do disposto no art. 10, *caput*, daquela normativa, entende esta Unidade, s.j.d., que tal fato não é capaz de macular referido documento.

Ademais, foi dado cumprimento aos termos dispostos em seu art. 10, § 2º, o qual preconiza que referido laudo deverá estar acompanhado do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (doc. nº 130968/2018).

Isso posto, face às considerações retro, ainda, em vista do atestado de disponibilidade de recursos lavrado pela Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (doc. nº 005578/2019), **esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Planaltina, com espectro no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, condicionada à existência das regularidades exigidas por lei, mediante formalização de Contrato, cuja minuta (doc. nº 088138/2019) 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.**

À consideração da **Secretária 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 c/c art. 26, *caput*, ambos da Lei nº 8.666/93.

Goiânia, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de agosto de 2019.

**Cristina Tokarski Persijn**  
**Secretária de Administração e Orçamento**