



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

PAD : 11123/2017

ASSUNTO : Locação de imóvel para instalação da 38ª Zona Eleitoral de Goiás. Goiatuba

Trata-se de requerimento formulado pela 38ª Zona Eleitoral de Goiás, instalada na cidade de Goiatuba, com vistas à locação de imóvel para abrigar sua sede.

Vieram, os autos, a esta Seção para o enquadramento da pretensão frente às hipóteses legais para a celebração de contratações por parte da Administração Pública.

Assim, considerando que o valor proposto está compatível com o valor de mercado, conforme laudo de avaliação constante do documento 115.967/2018, entretanto, sem adentrar no mérito das necessidades de instalação e localização que condicionaram a escolha do imóvel que se objetiva locar, concluímos que a locação objetivada nestes autos resta enquadrada na hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993.

Registre-se que o locador está regular perante os institutos reputados necessários pela Lei de Licitação e Contratos Administrativos.

Com estas informações, e em cumprimento à determinação constante do documento 120093/2018, encaminhamos os presentes autos a Seção de Contratos para confecção de minuta de instrumento contratual.

Goiânia, 30 de novembro de 2018.

MAGDA DA CONCEIÇÃO GONÇALVES
Chefe da Seção de Licitação e Compras



JUSTIÇA ELEITORAL
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ORÇAMENTO
COORDENADORIA DE BENS E AQUISIÇÕES

PAD	766/218
REQUERENTE	Juiz da 38ª Zona Eleitoral
REQUERIDO	Presidente do Tribunal
ASSUNTO	Contrato de locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Goiatuba – 38ª Zona Eleitoral

PARECER

Tratou-se, inicialmente, de informação lavrada pelo Juiz Eleitoral da 38ª Z.E., com sede no município de Goiatuba, a partir do qual relata a precariedade das instalações onde funciona o Cartório Eleitoral daquela escrivania e, ao final, solicita a mudança da sede para um imóvel com instalações mais adequadas (doc. nº 008543/2018). À oportunidade, apresentou imagens do prédio que abriga o aludido Cartório Eleitoral (doc. nº 008563/2018).

Adiante, em vista do despacho apresentado pela Diretoria-Geral (doc. nº 021917/2018), o Juiz Eleitoral lavrou expediente (doc. nº 073634/2018) no qual consignou que o imóvel situado na Rua Minas Gerais, nº 1092, Cômodo 02, Qd. 58, Lt. 08, Centro, Goiatuba-GO "(...)" é o único capaz de atender as necessidades de trabalho dos servidores do Cartório desta 38ª Zona Eleitoral, pois possui edificação apropriada para o atendimento aos eleitores, expediente interno e arquivo local, além de copa/cozinha, depósito, banheiros e acesso adaptados para pessoas com deficiência, instalações para ar-condicionado e instalações elétricas adequadas", cujo preço proposto para a locação corresponde a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal, conforme proposta apresentada (doc. nº 073635/2018).

Dando seguimento, a Seção de Obras e Projetos teceu algumas considerações, corroboradas pela Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura (doc. nº 077442/2018), acerca do imóvel indicado pelo Cartório Eleitoral da 38ª Z.E. e, ao final, sugeriu "(...)" que sejam negociadas com o pretensu Locador a instalação dos aparelhos condicionadores de ar, a instalação de película de controle

solar/privacidade e grades de segurança nos dois painéis de vidro da entrada principal, a disponibilização de ponto de água no ambiente de espera para a instalação de bebedouro e a instalação de divisórias, conforme leiaute anexo, ficando a cargo do TRE-GO a instalação de painel de identificação na fachada principal do imóvel” (doc. nº 077362/2018). (sublinhados no original)

Instado, o proprietário do imóvel que se deseja locar concordou em realizar as adaptações sugeridas pela área técnica deste Tribunal (doc. nº 083804/2018).

Dando prosseguimento, foi realizada avaliação do imóvel, conforme Laudo de Avaliação acostado aos autos (doc. nº 115967/2018), 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 o valor de locação mensal na cifra de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)

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 118461/2018).

Ato contínuo, foi apresentado Termo de Proposta de Locação de Imóvel Urbano, compatível com o valor previsto no referido Laudo de Avaliação (doc. nº 118780/2018).

Instada, a Seção de Licitação e Compras enquadrou a despesa em tela na hipótese do art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 (doc. nº 120817/2018).

Por fim, a Seção de Contratos lavrou a minuta contratual referente à locação do imóvel urbano no qual será instalado o Cartório Eleitoral de Goiatuba (doc. nº 122788/2018).

Registre-se que os documentos e informações acostados ao feito em apreço oferecem elementos suficientes para que esta Unidade se manifeste conclusivamente acerca da matéria, consistente na possibilidade de locação do imóvel indicado.

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. 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 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, 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 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.** (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 precípuas da Administração, cujas características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel, as quais

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

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.

Com relação aos aludidos quesitos, verifica-se informação do Juiz Eleitoral da 38ª Zona Eleitoral de que "Há algumas opções para a locação, porém a disponibilidade orçamentária do Tribunal, de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais), é um fator que não tem atraído os potenciais locadores" (doc. nº 034807/2018).

Mais adiante, informa que o imóvel situado na Rua Minas Gerais, nº 1092, Cômodo 02, Qd. 58, Lt. 08, Centro, Goiatuba-GO "(...) **é o único capaz de atender as necessidades de trabalho dos servidores do Cartório desta 38ª Zona Eleitoral**, pois possui edificação apropriada para o atendimento aos eleitores, expediente interno e arquivo local, além de copa/cozinha, depósito, banheiros e acesso adaptados para pessoas com deficiência, instalações para ar-condicionado e instalações elétricas adequadas" (doc. nº 073634/2018).

Diante do exposto, entende esta Unidade que restou observado o primeiro requisito determinado pela legislação, para caracterizar dispensa do prélio licitatório.

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi realizado laudo de avaliação (doc. nº 115967/2018), cujo valor obtido é compatível com a proposta encaminhada pelo pretenso locador (doc. nº 118780/2018).

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, de 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.

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.** (realçamos)

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, Secção 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 da avaliação e assinatura do responsável. (sem evidências no original)

Após ciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 191/18 (doc. nº 115967/2018), 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 118461/2018).

Isso posto, face às considerações retro, ainda, considerado a informação prestada pela Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (doc. nº 038957/2018), **esta Unidade manifesta-se favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Goiatuba, 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 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 do **Secretário de Administração e Orçamento**.

Leonardo Alex de Siqueira
Coordenador de Bens e Aquisições

Realizados os controles internos administrativos a cargo desta unidade, conforme se extrai da lista de verificação juntada aos presentes autos (doc. nº 123966/2018), 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 05 (cinco) dias do mês de dezembro de 2018.

Leonardo Alex de Siqueira
Secretário de Administração e Orçamento em exercício