



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

PAD	316/2019
REQUERENTE	Seção de Contratos
REQUERIDO	Coordenadoria de Bens e Aquisições
ASSUNTO	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Planaltina - 44ª Zona Eleitoral.

PARECER

Tratam os presentes autos digitais acerca da locação de imóvel comercial para abrigar o Cartório Eleitoral de Planaltina - 44ª Zona Eleitoral.

Após a contratação de empresa apta a realizar os estudos e elaboração do laudo de avaliação do imóvel comercial situado na Quadra-7, Módulo MR 8, Lote 18, Setor Leste, Planaltina de Goiás-GO, (doc. nº 090274/2020), foi acostado ao feito o respectivo Laudo de Avaliação (doc. nº 097348/2020) e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa, devidamente subscrita pela autoridade competente (doc. nº 097350/2020), sendo aferido que o valor de mercado para locação em testilha é de R\$ 6.770,00 (seis mil, setecentos e setenta reais).

Instada, a Seção de Licitação e Compras (doc. nº 101736/2020) destacou que:

(...) o valor proposto para a locação pretendida, no importe de **R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais)**, está compatível com o valor de mercado, destarte, mas sem adentrar no mérito das necessidades de instalação e localização que condicionaram a escolha do imóvel que se objetiva locar, concluímos que a contratação objetivada nestes autos resta enquadrada na hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. (GRIFOS NO ORIGINAL)

Adiante, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou acerca da disponibilidade de recursos para custear a pretensa despesa e que foi reservada pelo pré-empenho 2020PE000438 (doc. nº 101940/2020).

Por fim, foi acrescida minuta da pretensa avença (doc. nº 107960/2020).

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.**
(GRIFOS ACRESCIDOS)

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.

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:

Preliminarmente, cabe rememorar quão árdua foi a busca por um imóvel que atendesse aos interesses da Administração, reunindo esforços das equipes da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura e do Cartório Eleitoral de Planaltina, conforme se depreende do trâmite dos PADs nºs 7451/2018 e 316/2019.

Através do Ofício nº 087/2019 – 044ª ZE TRE/GO (doc. nº 010749/2020), foi informado que o senhor Jasley Ribeiro Lobo, proprietário do imóvel anteriormente descrito, declarou que realizará as adaptações apontadas pela Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos. Adiante, afirmou “(...) estar de acordo em realizar todas as adequações necessárias para atender as demandas do Cartório Eleitoral, inclusive, por intermédio dos projetos de rede elétrica, rede de dados e voz, layout interno (divisórias), instalação/abertura de janelas, adequações de portas, construção de banheiros com acessibilidade e instalações de câmeras e alarme, apresentadas pelo Locatário” (doc. nº 029382/2020).

Desse modo, predita Seção afirmou que, “(...) após realização de algumas adaptações apontadas pela equipe técnica da SEMSE a serem realizadas, substancialmente, pelo locador, será capaz de abrigar o cartório com boas condições de habitabilidade” (doc. nº 029450/2020).

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi realizado laudo de avaliação (doc. nº 097348/2020), cujo valor ali descrito é superior ao proposto pelo pretense locador (doc. nº 029382/2020).

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**

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)

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.

(GRIFOS ACRESCIDOS)

Após ciosa análise ao Laudo de Avaliação nº 2020/019 (doc. nº 097348/2020), fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, *caput* e 13 da supracitada instrução, contando, inclusive, com a presença da Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro Civil Arthur Flecha Correa (doc. nº 097350/2020).

Isso posto, face às considerações retro, **esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Planaltina - 44ª Zona Eleitoral, 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 107960/2020) 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 **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, aos 14 (quatorze) dias do mês de agosto de 2020.

Leonardo Alex de Siqueira
Secretário de Administração e Orçamento em substituição