



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

PARECER Nº 18 - CBAQ (0066261)

Assunto: Vencimento do Contrato TRE/GO nº 19/2018

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 19/2018**, firmado com o locador **Sr. Adelson Elias Campos**, o qual tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Rua Ana Mundim de Freitas, nº 16, Qd. 17, Lt. 71, Setor Aeroporto, na cidade de Jaraguá-GO, findar-se-á em **02/04/2021**, conforme se depreende do Memorando nº 0003171 – SECNT (doc. SEI nº 0003171).

Após a contratação de empresa apta a realizar os estudos e elaborar o laudo de avaliação do imóvel acima descrito (doc. SEI nº 0031507), foram acostados ao feito o respectivo Laudo de Avaliação (doc. SEI nº 0044814), Registro de Responsabilidade Técnica do Arquiteto Henrique Rodrigues Teixeira da Silva, a qual se encontra pendente de subscrição pela autoridade competente desta Casa (doc. SEI nº 0044816) e comprovante de pagamento da referida taxa (doc. SEI nº 0044818).

Instada, a Seção de Licitação e Compras 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 oobjeto deste feito restará enquadrada no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos"* (doc. SEI nº 0048416).

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 ND117, esclarecendo, por fim, que *"(...) finda a excepcionalidade da situação, será efetuada a adequação no empenho 2021NE000118, que resguarda o contrato em tela no exercício corrente."* (doc. SEI nº 0050447).

Visando instruir o feito, foi confeccionada minuta da pretensa avença, baseada no modelo da Advocacia Geral da União (doc. SEI nº **0066192**).

No que diz respeito ao lançamento do imóvel em tela no SISREI – Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis, a Seção de Controle Patrimonial (doc. SEI nº 0056184) 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;"*. (negrito no original)

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

Ipsis litteris:

Infere-se, pois, que a consulta a ser realizada no SISREI para localizar algum imóvel dentro dos parâmetros desejados aos fins necessários antecede qualquer ato administrativo que vise à locação imobiliária, sendo, a busca no aludido sistema, com a descrição detalhada do bem pretendido, o primeiro passo quando se pretende locar, permutar ou comprar imóvel para utilização pela Administração Federal, conforme determina Portaria da SPU nº 318 de 18/12/2014.

Desse modo, após empreendida consulta e, ante a ausência do imóvel pretendido, o sistema emite uma "Certidão de Indisponibilidade" e, a partir de então, a Administração está subsidiada a prosseguir o processo de contratação para locação de imóveis de terceiros.

[...]

Em tempo, mister registrar que a função primordial da Seção de Controle Patrimonial é a de controle dos **bens móveis** do Tribunal, e, por outro lado, a gestão de imóveis locados, na acepção ampla do termo, é de responsabilidade da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura, através das suas Seções competentes, conforme preconiza alguns dispositivos da Resolução TRE/GO nº 275/2017 (...).

Ademais, em levantamento recente realizado por esta Seção junto a outros Regionais, tais como os TREs do Acre, Alagoas, Bahia, Ceará, Mato Grosso do Sul, Paraná, Pernambuco, Pará, Rio de Janeiro, Rondônia, Santa Catarina e São Paulo, verificou-se que a gestão dos imóveis de tais órgãos, locados ou próprios, está a cargo das respectivas Coordenadorias de Engenharia, ou, então, de alguma Seção subordinada a esta, sendo tais unidades as responsáveis pelos lançamentos e acompanhamento dos imóveis junto aos Sistemas da SPU, como SPIUNET e SISREI.

Por todo o exposto, esta Seção de Controle Patrimonial sugere o encaminhamento dos presentes autos digitais à Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura para as providências necessárias, notadamente, a realização da consulta no SISREI, conforme preconiza a Portaria da SPU nº 318 de 18/12/2014. (negrito no original)

Nesse sentido, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos, diante da proximidade do vencimento contratual e de outras questões apontadas, sugeriu "(...) **que o processo siga os trâmites regulares da renovação e que o resultado da consulta perante a SPU seja juntado em momento posterior.**" (doc. SEI nº 0063586). (destaques 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 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"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 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.** (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 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 mercado², segundo avaliação prévia.

Quanto ao atendimento do primeiro quesito, a Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. SEI nº 0012865), relatou que:

O imóvel foi selecionado em 2010 e, segundo atestado do (a) Juiz Eleitoral, doc. 12021 "com localização de conhecimento do eleitorado, atende as necessidades da unidade cartorária em apreço, tendo sido reformado/adaptado para atender às exigências da Justiça Eleitoral quando da locação inicial, destacando-se sua ótima localização e o amplo galpão que serve como depósito para as urnas eletrônicas e arquivo de documentos. [...] Informo, por fim, que se trata de um dos únicos imóveis na localidade aptos a atender as necessidades da Justiça Eleitoral, no que se refere à localização, dimensão e edificação."

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi confeccionado laudo de avaliação (doc. SEI nº 0044814), cujo valor descrito é superior ao apresentado pelo proprietário do imóvel (doc. SEI nº 0012020), a saber, R\$ 2.164,75 (dois mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).

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 006/21 (doc. SEI nº 0044814), **fora constatado que o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, *caput* e 13 da supracitada instrução, salvo aquele constante da assinatura em todas as suas páginas, o que, s.j.d, entendo que não representa óbice na aceitação do respectivo documento. Vislumbrou-se, ainda, a presença da Registro de Responsabilidade Técnica do Arquiteto Henrique Rodrigues Teixeira da Silva, a qual se encontra pendente de assinatura do representante máximo desta Casa (doc. SEI nº 0044816).**

Isso posto, face às considerações retro, esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Jaraguá-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. SEI nº 0066192) 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, pelas razões já descritas pela Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. SEI nº 0063586), 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, 18 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 18/03/2021, às 18:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **GISELLE DE BASTOS VIEIRA DELFINO E CASTRO, SECRETÁRIO(A)**, em 19/03/2021, às 19:27, 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 **0066261** e o código CRC **B1405925**.