



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

PARECER Nº 104 - CBAQ (0242413)

Assunto: Locação de imóvel para abrigar a sede da 101ª Zona Eleitoral de Goiás, instalada no município de Goianira.

Versam os presentes autos, atualmente, acerca de locação de imóvel para abrigar a sede da 101ª Zona Eleitoral de Goiás, instalada no município de Goianira.

Após a contratação de empresa apta a realizar os estudos e elaborar o laudo de avaliação do imóvel (docs. 0182504 e 0187981), foram acostados ao feito o respectivo Laudo de Avaliação, que teve como Responsável Técnico o Engenheiro Eduardo Barilli de Arruda (doc. 0199218). De acordo com o citado documento, o valor médio de mercado registrado para a locação equivale a cifra de R\$ 3.315,07 (três mil, trezentos e quinze reais e sete centavos).

Em continuidade à pretensa renovação da locação, o procedimento em apreço fora remetido ao Cartório da 101ª Zona Eleitoral de Goiás para negociação do valor apresentado na proposta (doc. 0122760), a saber, R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Em resposta, nova proposta de anuência do locador quanto ao valor do aluguel das salas do imóvel foi juntada (doc. 0208103), no importe de R\$ 3.315,07 (três mil, trezentos e quinze reais e sete centavos), ressaltando que, devido ao tempo decorrido, houve apenas uma pequena alteração quanto à proposta original, sendo que as salas disponíveis para aluguel são as de nº 05, 06, 07 e 09 (troca da sala 04 pela sala 06) (doc. 0208109).

Instada, a Seção de Licitação e Compras destacou que, *"Considerando que o valor locatício apresentado na proposta constante do doc. 0208103 está compatível com o valor de mercado, aferido mediante avaliação locatícia, doc. 0199218, concluímos que a contratação tratada nestes autos resta enquadrada na hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, (...)"* (doc. 0211203).

Adiante, a Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade informou que existe recursos para atender a despesa, no programa de trabalho 02.122.0570.20GP.0052 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral – no Estado de Goiás, na natureza de despesa 339036 – subitem 15 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física - Plano Interno: IEF LOCIMO, UGR: 70133, PTRES: 167818, fonte 100, reservada mediante pré- empenho 2022PE000011 (doc. 0212747).

No que diz respeito ao lançamento do imóvel em tela no SISREI – Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis, a Seção de Administração Predial (doc. 0226624) encaminhou Declaração de Indisponibilidade emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (doc. 0226619).

Noutra oportunidade, consta informação da empresa MCL Consultoria e Empreendimentos Ltda, pretensa locadora, no sentido de que *"surgiu a disponibilidade de mais uma sala no andar térreo, dispõe das seguintes salas para locação: 04, 05, 06 e 07 (conseguimos convencer o locatário da sala 04 fazer a troca com a sala 09), assim, ficarão três salas juntas no andar de térreo e uma no piso superior"* (doc. 0239466).

Diante dessa alteração, a Seção de Administração Predial solicitou a alteração da minuta contratual, bem como entendeu que *"não vê óbice na troca das salas, pois como citado, já houve a previsão no*

laudo da valiação locatícia, além de não ter alterações de valores, localização e melhor atender as necessidades daquele Juízo" (doc. 0239526)

Visando instruir o feito, foi confeccionada minuta da pretensa avença (doc. 0242406).

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 acrescentados)

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 Seção de Manutenção Predial e Sistemas Elétricos (doc. 0116932) relatou que:

As condições do imóvel vistoriado, sito à Rua Iaciara, Quadra 08, Lotes 24/26, Prédio Faria Lima, Salas 4 e 5, no Setor Verdes Mares, não são ideais, principalmente no que tange a acessibilidade às pessoas com necessidades especiais, mas não nos foi apresentado outro imóvel que apresentasse melhores condições; na verdade, segundo o chefe de cartório, a cidade de Goianira não dispõe de opções de imóveis que pudessem oferecer todas as condições que atendessem de forma satisfatória tais exigências.

Em relação ao segundo quesito, constata-se que foi confeccionado laudo de avaliação locatícia (doc. 0199218), cujo valor descrito é idêntico ao acordado pelo proprietário do imóvel (doc. 0208103), a saber, R\$ 3.315,07 (três mil, trezentos e quinze reais e sete 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 (doc. 0199218), **fora constatado o preenchimento dos requisitos mínimos exigidos nos arts. 10, caput e 13 da supracitada instrução, salvo aquele referente à 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 Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do Engenheiro Eduardo Barilli de Arruda, a qual se encontra pendente de assinatura do representante desta Casa** (doc. 0199691).

Isso posto, face às considerações retro, esta Unidade manifesta-se, s.j.d., favoravelmente à locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Goianira-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. 0241343) 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.

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 (doc. 0242410), 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.

Em tempo, consigno a necessidade de se colher a assinatura da Anotação de Responsabilidade Técnica do representante desta Casa.

Goiânia, 22 de março de 2022.

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



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO ALEX DE SIQUEIRA, COORDENADOR(A)**, em 22/03/2022, às 16:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **GISELLE DE BASTOS VIEIRA DELFINO E CASTRO, SECRETÁRIO(A)**, em 22/03/2022, às 18:11, 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 **0242413** e o código CRC **B9E0EBA6**.