



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

AV. PRESIDENTE DUTRA, 1889 - Bairro BAIXA DA UNIÃO - CEP 76805901 - Porto Velho - RO - www.tre-ro.jus.br

PROCESSO: 0000747-14.2025.6.22.8000

INTERESSADO: COMSEG

ASSUNTO: Aluguel de imóvel - Fórum Eleitoral de Vilhena

DESPACHO Nº 450 / 2025 - PRES/DG/GABDG

Trata-se de processo administrativo instaurado pela Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais - COMSEG, com o objetivo de alugar imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, para abrigar temporariamente as atividades do Fórum Eleitoral de Vilhena, pelo período necessário à realização de reforma nas instalações atuais, conforme disposto no Documento de Formalização de Demanda da Contratação - DFDC de evento [1342442](#).

Por meio do Despacho 750 ([1342656](#)), o Secretário da SAOFC analisou que, de acordo com as justificativas apontadas no DFDC, a contratação **não** exigiria a instituição de Equipe de Planejamento da Contratação, bem como a elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Mapa de Riscos. Assim, com fundamento no § 3º do art. 3º da IN TRE-RO nº 9/2022, encaminhou o processo à SEDES para elaboração do Termo de Referência, realização de pesquisa de preços e elaboração da Informação Conclusiva do Valor Estimado da Contratação - ICVEC e, simultaneamente, à NUAGEAOFC e ASLIC para providências.

Assim, para instrução dos autos, foram juntados os seguintes documentos de praxe: Documento de Formalização da Demanda da Contratação - DFDC ([1342442](#)); o Estudo Técnico Preliminar n. 2/2025 - COMSEG ([1345833](#)); o Termo de Referência n. 4/2025 - COMSEG ([1345879](#)) e a Informação Conclusiva sobre o Valor Estimado da Contratação - ICVEC ([1328212](#)). No caso, verifica-se ainda a juntada de documentos relativos à locação, quais sejam a Declaração da Superintendência do Patrimônio da União do Estado de Rondônia, atestando a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no município de Vilhena ([1342845](#)); a avaliação de 2 (dois) imóveis ofertados para locação (eventos ns. [1342846](#) e [1342847](#)), realizada pelo Assessor de Engenharia desta SAOFC - ASSENGE ([1345875](#)) e as documentações da proponente (eventos



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

ns. [1347409](#), [1348690](#), [1348267](#), [1348240](#), [1348275](#), [1348331](#), [1348942](#), [1348942](#), [1353071](#), [1352826](#) e [1352984](#)).

O valor da contratação foi estimado em R\$ 43.200 (quarenta e três mil e duzentos reais) e justifica-se, em síntese, pela necessidade de locação temporária de um imóvel, o que se apresenta como a solução mais viável para minimizar impactos negativos durante o período de reforma do Fórum Eleitoral de Vilhena, garantindo a manutenção das atividades essenciais da Justiça Eleitoral com qualidade e eficiência, naquela localidade.

Com isso, a SAOFC encaminhou os autos à SAC para análise dos documentos da etapa de planejamento da contratação; à COFC para programação orçamentária e à AJSAOFC para análise e emissão de parecer jurídico ([1347279](#)).

A SAC, após análise formal da documentação, concluiu que essa encontra-se em consonância com as normas gerais de contratações estabelecidas pelo art. 74, §5º, incisos I, II, e III, da Lei 14.133/2021, para contratação direta por inexigibilidade de licitação ([1347941](#)).

A SPOF, em atenção ao Despacho 704 da COFC ([1347629](#)) realizou os devidos registros de controle orçamentário e apresentou programação orçamentária dos valores a serem executados na demanda em epígrafe ([1347648](#)).

A Assessoria Jurídica da SAOFC (evento [1353311](#)) manifestou-se pela adequação legal dos documentos que compõem a fase de planejamento e pela possibilidade jurídica de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação do imóvel localizado na Av. Major Amarante, nº 4040, Centro, pelo período de seis meses, com a empresa Ivone Martini LTDA (CNPJ 02.847.860/0001-90), com fundamento no art. 74, V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133/2021, recomendando ainda a realização de vistoria ao final da locação; na sequência, a SAOFC (evento [1355194](#)) manifestou-se favoravelmente à aprovação da fase de planejamento, à autorização da despesa por inexigibilidade com base no art. 72, VIII, c/c art. 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021, à regularidade da informação sobre o valor estimado da contratação, à publicação dos atos no portal do TRE-RO e no sistema Contratos.gov.br, e à designação da equipe de gestão e fiscalização contratual, conforme o item 5.19 do Termo de Referência n. 4/2025 ([1345879](#)).

Assim instruídos, vieram os autos a esta Diretoria-Geral.

Inicialmente, registra-se que a locação do pretendido imóvel tem por finalidade garantir a continuidade das atividades do Fórum Eleitoral



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

de Vilhena durante o período de 6 meses de reforma da sede atual, a qual afetará áreas essenciais de atendimento e setores administrativos.

Nos termos descritos no DFDC (evento [1342442](#)), o imóvel próprio da Justiça Eleitoral não dispõe de espaço adequado para realocação temporária das atividades administrativas e de atendimento ao eleitorado, sendo necessária a contratação para assegurar a manutenção eficiente dos serviços eleitorais.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a regra para locação de imóveis pela Administração Pública é a licitação, conforme disposição expressa no art. 51. Excepcionalmente, admite-se a contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, prevista no **art. 74, inciso V**, quando **as características de localização e instalações tornarem necessária a escolha de um imóvel específico**. Nesses casos, é obrigatória a observância dos requisitos do § 5º do art. 74:

I – **avaliação prévia do bem**, incluindo estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização;

II – **certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis**;

III – **justificativa da singularidade** do imóvel e da **vantagem para a Administração**.

A norma acima citada consolida o entendimento já adotado pela jurisprudência do TCU quanto à viabilidade da contratação direta apenas diante da inviabilidade de competição, como a que ocorre no caso sob análise.

Verifica-se que a locação do imóvel localizado na Avenida Major Amarante, nº 4040, Centro de Vilhena, visa à instalação provisória do Fórum Eleitoral durante o período de seis meses necessário à realização de reforma na sede atual, que afetará áreas essenciais de atendimento e administrativas. O imóvel próprio não possui espaço temporariamente disponível para realocação, o que justifica a contratação.

Nos termos da manifestação da COMSEG, com base no laudo da ASSENTEGE (evento [1345875](#)), atesta-se que o imóvel se encontra em condições de imediata ocupação, exigindo apenas adaptações de pequena monta, passíveis de amortização ao final do contrato.

A avaliação técnica, realizada por engenheiro do Tribunal, confirmou o bom estado de conservação do imóvel e apontou que o valor



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

mensal da locação (R\$ 7.200,00) está compatível com o mercado local, conforme parâmetros técnicos e amostras de preços coletados que consituíram a estimativa do preço da contratação nos termos do ICVEC de evento n. [1345877](#).

Cabe registrar que outra proposta apresentada e juntada aos autos, ainda que de valor inferior, foi descartada por não atender às exigências de localização e instalações estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar. Assim, a escolha do imóvel mostra-se justificada sob os critérios do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, estando a Informação Conclusiva sobre o Valor Estimado (evento [1345877](#)) de acordo com as normas da IN SEGES/ME nº 65/2021.

É de se considerar, que o imóvel objeto da locação possui acabamento adequado, rede elétrica e lógica instaladas, acessibilidade, recepção, garagem e isenção de taxa condominial. Os pequenos ajustes necessários são de baixa complexidade e custo.

Nos termos registrados no caderno processual, há informação relativa à inexistência de imóveis públicos disponíveis na localidade, prestadas por meio de declarações da Superintendência do Patrimônio da União, da Prefeitura de Vilhena e da Secretaria Estadual de Regularização Fundiária, todas atestando a indisponibilidade de imóveis com as características requeridas. ([1352826](#))

Diante dessas características técnicas, funcionais e localizatórias, constata-se que o imóvel representa a solução mais vantajosa para o interesse público, sendo inviável a competição por inexistência de alternativa equivalente.

No aspecto normativo, verifica-se que todos os documentos obrigatórios foram apresentados e estão em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a IN TRE-RO nº 9/2022. A empresa proponente está inscrita no SICAF e regular para contratar, conforme certidões dos eventos [1347409](#), [1348275](#) e [1348690](#).

Ressalta-se que, embora a contratação não esteja prevista no Plano Anual de Contratações 2025 (PCA), a COMSEG justificou que, à época da elaboração do plano, não se previa a necessidade de desocupação do imóvel. Estudos técnicos posteriores demonstraram a impossibilidade de manutenção das atividades durante a reforma. Contudo, há saldo orçamentário disponível, conforme evento [1347648](#). No ponto, insta salientar que a aprovação contratual em epígrafe é medida expepcional, tendo em vista não constar no Plano Anual de Contratações 2025, de modo que, há a necessidade de atualização do mesmo.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

No tocante a juntada ao autos de certidão positiva de débitos fiscais apresentada pela proponente, entende-se que, por se tratar de locação sem emissão de nota fiscal e sem incidência de ISS, a irregularidade é relevável, pois no caso concreto aplicam-se apenas as retenções previstas na IN RFB nº 1.234/2012: IR, PIS, Cofins e CSLL.

Por fim, ainda que não obrigatória, recomenda-se a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991 c/c Lei nº 6.015/1973. Determina-se, também, a realização de vistoria final ao término do contrato, como medida de resguardo à Administração Pública, conforme orientação da AJSAOFC (evento [1353311](#)).

Diante do exposto e da necessidade da contratação, com base nas atribuições de competências conferidas pela Portaria GP nº 66/2018:

I - Aprovo os documentos que integram a fase de planejamento, quais sejam: Documento de Formalização da Demanda da Contratação - DFDc ([1342442](#)), a Informação Conclusiva sobre o Valor Estimado da Contratação - ICVEC ([1328212](#)); e o Termo de Referência n. 4/2025 - COMSEG ([1345879](#)), também analisados e tidos como regulares pela SAC([1347941](#)), na forma do item 15 do Anexo VIII da IN TRE-RO n. 9/2022, com fundamento no inciso [I do art. 72 da Lei. nº 14.133/2021 \(Nova Lei de Licitações e Contratos\)](#);

II - Autorizo a despesa, de forma direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso [VIII do art. 72 c/c art. 74, V e § 5º, da Lei. nº 14.133/2021 \(Nova Lei de Licitações e Contratos\)](#);

III - Autorizo a contratação direta da empresa Ivone Martini LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 02.847.860/0001-90, para locação do imóvel urbano localizado na Avenida Major Amarante, nº 4040, Bairro Centro, esquina com a Rua Geraldo Magela, pelo período de 06 (seis) meses, descrito no laudo de avaliação elaborado pela Assessoria de Engenharia deste Tribunal ([1345875](#)) e na Certidão de inteiro teor da matrícula nº 21.821, atualizada e expedida em 30 de abril de 2025 ([1353071](#)), no valor mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) e total de R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e duzentos reais), com fundamento no [art. 74, inciso V c/c § 5º, da Lei. nº 14.133/2021](#);

IV - Designo Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato, na forma do artigo 20 da Instrução Normativa TRE-RO nº 9/2022, conforme indicação contida no item 5.19 do Termo de Referência n. 4/2025 - COMSEG ([1345879](#));

V - Determino que seja realizada vistoria técnica ao final do período contratual, com o objetivo de verificar as condições de entrega



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

do imóvel locado, de forma a resguardar o interesse público, prevenir eventuais litígios e mitigar a possibilidade de ônus indevidos à Administração.

VI -Determino a averbação do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, onde se encontra registrada a matrícula do imóvel objeto da contratação.

À SAOFC para continuidade do processamento do feito, com emissão de nota de empenho.

À COMSEG para providências.



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO LOPES, Diretora Geral**, em 08/05/2025, às 16:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **1355676** e o código CRC **FE017FCC**.