



## **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 76801-976 - Porto Velho - RO - www.tre-ro.jus.br

PROCESSO: 0000747-14.2025.6.22.8000

INTERESSADO: Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais -  
COMSEG.

ASSUNTO: Inexigibilidade de licitação - Locação de imóvel para instalação provisória do Fórum Eleitoral de Vilhena - Análise.

### **PARECER JURÍDICO Nº 63 / 2025 - PRES/DG/SAOFC/AJSAOFC**

#### **I - RELATÓRIO**

**01.** Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais- COMSEG deste Tribunal ([1342442](#)), por meio do qual se busca a **locação de imóvel para instalação provisória da sede do Fórum Eleitoral de Vilhena**, pelo período necessário à realização de reforma nas instalações atuais, que afetará diretamente a área de atendimento ao eleitor e demais setores administrativos. O imóvel próprio não dispõe de um espaço adequado que possa ser utilizado temporariamente para a realocação das atividades, sem comprometer a eficiência dos serviços prestados à população. O referido documento aponta a possibilidade de **contratação direta, com inexigibilidade de licitação, fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.**

**02.** Por meio do Despacho nº 750/2025 ([1342656](#)), o Secretário da SAOFC, após breve relato do feito:

**I** - em função do objeto e a forma de contratação, ratificou a dispensada de instituição de equipe de planejamento da contratação, elaboração de mapa de riscos e inaplicação das regras do SRP;

**II** - Com fundamento no § 3 do art. 3º da IN TRE-RO nº 9, de 2022, enviou o processo:

a) à COMSEG para elaboração do Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Informação Conclusiva do Valor Estimado da Contratação - ICVEC;

b) após identificada e registrada nos autos a proposta do fornecedor exclusivo ou proponente classificado em primeiro lugar nos casos de



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

inexigibilidade/dispensa presencial, a juntada pela **ASLIC** do relatório do SICAF e do CADIN;

c) ao NUAGEAOFI para registro do trâmite da contratação no Plano de Contratações Anual - PCA.

**03.** Para instrução do pleito, vieram aos autos os seguintes documentos:

**I** - Declaração da Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia, atestando a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no município de Vilhena ([1342845](#));

**II** - Estudo Técnico Preliminar - ETP nº 2/2025 - COMSEG ([1345833](#)), que definiu os contornos do imóvel que se quer locar, a duração de 6 meses para a locação, com custo estimado de R\$ 35.700 (trinta e cinco mil e setecentos reais);

**III** - Avaliação de dois imóveis ofertados para locação ([1342846](#) e [1342847](#)), realizada pelo Engenheiro Antônio Roberto dos Santos Ferreira, Chefe da Assessoria de Engenharia deste Tribunal, que concluiu ([1345875](#)):

a) em relação ao imóvel localizado na Rua 5450 nº 495, Setor 05, Quadra 40, Lote 6-R, do Bairro Jardim América, ofertado pela Gama Imóveis, evento [1342847](#), no valor R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos):

1. O imóvel está localizado em região fora da área central e distante do Fórum Eleitoral;
2. Área de 250 m<sup>2</sup> é superior a área necessária para o funcionamento da regional;
3. A locadora condiciona a apresentação de um depósito prévio, como caução e o primeiro aluguel pagamento adiantado, juntamente com uma taxa de contrato no valor de R\$ 55,00.
4. Não tem vaga de garagem.

**Apesar de ser um valor bem abaixo dos valores calculados pela avaliação, os condicionantes demonstram a possível inviabilidade de locação.**

b) em relação ao imóvel localizado na Av. Major Amarante 4040, Centro, esquina com Rua Geraldo Magela, evento [1342846](#), no valor R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais):

(...) em condições de imediata ocupação, pois o imóvel apresenta bom acabamento, instalações de rede lógica e elétrica pronta; acessibilidade para PCDs; recepção na entrada do prédio; 1 vaga de garagem; livre de condomínio; pintura nova, **necessitando pequenos retoques, portanto os custos de adaptações serão de pequena monta, que ao final de 6 meses serão amortizados.**

O valor do aluguel ofertado pelo locador (7.200,00) está dentro do campo de arbítrio (entre R\$ 8.019,00 e R\$ 5.927,40), sendo que está 3,25% acima da média do valor arbitrado.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**IV - Manifestação da COMSEG ([1345876](#))** que enfatiza que o imóvel avaliado pela Assessoria de engenharia, localizado na Av. Major Amarante, nº 4040, Centro de Vilhena, com valor de aluguel em R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), encontra-se em condições de imediata ocupação; registra que o espaço possui bom acabamento, instalações elétricas e de rede lógica prontas, acessibilidade para pessoas com deficiência (PCDs), recepção na entrada do prédio e uma vaga de garagem; c) destaca que o imóvel está isento de taxa condominial, possui pintura nova, consoante fotos anexadas ao relatório de avaliação ([1345875](#)), **exigindo apenas pequenos retoques**. Ressalta que os custos com eventuais adaptações são considerados de baixa complexidade e valor, podendo ser amortizados em até seis meses.

Aduz que, as características, como localização e instalações, "conferem ao imóvel uma condição diferenciada, que justifica a sua seleção frente a outras alternativas que, embora possam apresentar valores nominais inferiores, demandariam maiores investimentos para adequação, além de não oferecerem o mesmo nível de estrutura e localização estratégica."

Em função disso, "(...) verifica-se que o imóvel apresenta um conjunto de atributos técnicos, funcionais e localizatórios que justificam sua escolha como alternativa mais vantajosa para o interesse público e atendendo ainda aos requisitos outrora estabelecidos no ETP."

Conclui que a "(...) **singularidade** se expressa não apenas pela adequação física imediata ao uso pretendido, mas também pela economia indireta gerada pela ausência de custos adicionais com adaptações e encargos mensais, configurando uma solução eficiente e racional sob a ótica da economicidade e da eficiência administrativa."

**Localização:** (...) situado em área central de Vilhena, preferencialmente em zonas de fácil acesso e visibilidade, com proximidade de vias principais, transporte público, e estacionamento adequado para servidores, advogados, e cidadãos. (...) possuir uma área mínima de 150m<sup>2</sup>, com divisões internas que permitam a adequada disposição de salas de atendimento ao público, gabinetes, sala de audiências, arquivos, recepção, banheiros, e espaço para os servidores. (...) ser totalmente acessível a pessoas com deficiência, conforme a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e as normas da ABNT NBR 9050. Isso inclui rampas, corredores amplos, banheiros adaptados e sinais visíveis e táteis.

**V - Informação Conclusiva do Valor Estimado da contratação direta - ICVEC ([1345877](#))**, no valor de R\$ 43.200 (quarenta e três mil e duzentos reais), instruída pelos valores indicados no laudo de avaliação elaborado pela Assessoria de Engenharia deste Tribunal ([1345875](#));

**VI - Termo de Referência nº 4/2025 - CONSEG ([1345879](#))** que reproduz as regras da contratação direta da locação, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021 do



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

imóvel localizado na Av. Major Amarante, nº 4040, Centro, esquina com a Rua Geraldo Magela, pelo período de 06 meses, ofertado pela pessoa jurídica **Ivone Martini LTDA.**, CNPJ 02.847.860/0001-90 ([1342846](#)), no valor mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) e total de R\$ 43.200 (quarenta e três mil e duzentos reais);

### **VII - Documentação da proponente trazida ao processo:**

a) **consulta negativa** de licitantes inidôneos, Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas e Cadastro Nacional de Empresas Punidas, obtidas no site do TCU e comprovação de inexistência de registro no CADIN. ([1347409](#)). Na informação juntada no evento [1347413](#), a ASLIC noticia que a proponente **NÃO POSSUI** registro no SICAF, depois regularizado pelo documento juntado no evento [1348690](#);

b) inscrição no CNPJ ([1348267](#)) e contrato social da empresa **Móveis TV Color**, inscrita no CNPJ sob nº 02.847.860/0001-90, que no ano de 2019, por meio da oitava alteração no contrato social, teve sua denominação social alterada para **IVONE MARTINI LTDA.** ([1348240](#));

c) **certidão positiva de débitos fiscais**, emitida em 03/04/2025 pela Prefeitura do Município de Vilhena; certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 27/04/2025, Certificado de Regularidade do FGTS, válida até 25/04/2025 e certidão negativa de débitos trabalhistas, com validade até 11/10/2025 ([1348275](#));

d) declaração de inexistência de menor trabalhador ([1348331](#));

f) sobre a propriedade do imóvel:

i. Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 22/02/2010 ([1348942](#)), do Lote 7-A, da Quadra 30, do Setor 2, localizado na Av. Major Amarante esquina com Rua Geraldo Magela Barbosa, no Município de Vilhena, que tem como outorgante vendedor o Município de Vilhena e como outorgante compradora a empresa **Móveis TV Color**, inscrita no CNPJ sob nº 02.847.860/0001-90 - que, como já relatado, no ano de 2019, por meio da oitava alteração no contrato social, teve sua denominação social alterada para **IVONE MARTINI LTDA.**;

ii. Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 21.821** do referido imóvel, expedida em 16/10/2024 pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do município de Vilhena, com prazo de validade de 30 dias, **portanto já vendida**, da qual consta o registro da escritura de compra e venda indicada no



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

subitem anterior e também o registro de ônus de garantia real do tipo hipoteca censual, tendo como favorecido o Banco da Amazônia S.A ([1348942](#));

iii. Consulta pública realizada no site da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia acerca da matrícula nº 21.821, que atesta que ela se encontra **ATIVA**;

iv. Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 21.821** do referido imóvel ([1353071](#)), atualizada e expedida em 30/04/2025, sem novidades em relação aos eventos descritos na alínea item ii acima.

**VII - Comprovação da indisponibilidade de imóveis públicos com as características para utilização temporária no município de Vilhena, de acordo com o atestado pelo pela Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária no Estado de Rondônia ([1352826](#)) e pela Prefeitura do Município de Vilhena ([1352984](#)).**

**04.** No Despacho nº 848/2025 ([1347279](#)), complementado pelo Despacho 885/2025 ([1348736](#)), o Secretário da SAOFC encaminhou o processo à **ASLIC** para juntada do relatório do SICAF e do CADIN da proponente; à **SAC** para análise dos documentos que integram a etapa de planejamento da contratação; à **COFC** para programação orçamentária da despesa; à **SECONT** para elaboração da minuta de instrumento contratual e, por fim, a esta **AJSAOFC** para análise e emissão de parecer jurídico.

**05.** Após solicitações de diligência ([1347508](#)), a Seção de Apoio às Contratações (SAC) concluiu sua análise nos seguintes termos ([1328535](#)):

(...)

3 - Como já registrado nesta análise, comprovou-se a regularidade da pessoa jurídica **IVONE MARTINI EIRELI - CNPJ nº 02.847.860/0001-90**, para contratar com a Administração Pública.

4 - Ressalta-se, contudo, que não foi localizada no processo a certidão de matrícula atualizada do imóvel, tampouco outro documento equivalente que comprove a legitimidade da posse ou propriedade por parte da proponente (Ivone Martini EIRELI). A ausência dessa comprovação inviabiliza, por ora, a formalização do contrato.

5 - No que tange à verificação da disponibilidade de imóveis públicos, constata-se que o processo foi instruído com certidão de inexistência de imóveis disponíveis da União, emitida pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Contudo, não foram juntadas manifestações do Estado de Rondônia nem do Município de Vilhena.

Embora tais consultas não sejam exigência legal expressa da Lei nº 14.133/2021, trata-se de diligência recomendada pelo Tribunal de Contas da União, conforme se extrai do seguinte julgado:

“Antes da locação de imóvel de terceiros, a Administração deve realizar os seguintes procedimentos:

i) solicitar a manifestação da SPU quanto à existência, ou não, de imóvel



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*disponível do patrimônio da União; ii) verificar as possibilidades de uso de imóvel estadual ou municipal, de compartilhar o uso com outro órgão da administração pública ou mesmo do uso do imóvel atual, mediante ampliação, desde que atenda às necessidades de localização e instalação para a prestação dos serviços públicos.*

*Caso essas opções não sejam viáveis, a locação de imóvel privado deverá estar justificada em suas condicionantes da escolha do imóvel e a compatibilidade do preço com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993.” (Acórdão TCU nº 3935/2012 – Segunda Câmara, Rel. Min. André de Carvalho)*

*Assim, a consulta ao Estado e ao Município, embora de caráter facultativo, é considerada boa prática administrativa, e poderá ser adotada pela Administração, a seu critério, para reforço da motivação e transparência da contratação direta.*

*Por fim, entende-se que a instrução permanece suficiente para análise jurídica e prosseguimento da contratação, desde que suprida a pendência relativa à comprovação de titularidade do imóvel.*

*6 - Após a análise formal, verifica-se que a **FASE DE PLANEJAMENTO**, constituída pelo **DOCUMENTO FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)**, evento ([1342442](#)), pelo **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**, evento ([1345833](#)), pela **INFORMAÇÃO CONCLUSIVA DO VALOR ESTIMADO - ICVEC**, evento ([1345877](#)); e pelo **TERMO DE REFERÊNCIA (TR) Nº 4/2025 - PRES/DG/SAOFC/COMSEG**, evento ([1345879](#)), complementado pela proposta atualizada juntada no evento ([1342846](#)), regularidade fiscal indicadas nos eventos ([1348275](#), [1347409](#)), encontram-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**, a ser analisada pela Assessoria Jurídica da SAOFC, nos termos do art. 26, inciso V, da IN n. 009/2022-TRE-RO.*

**06.** Autorizado pelo titular da SAOFC o ajuste no planejamento orçamentário ([1347537](#)), a programação orçamentária da despesa foi juntada no evento [1347648](#), documento que também registra que a despesa pretendida pela Administração está adequada e compatível orçamentária e financeiramente com a lei orçamentária anual, além de compatível com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias referentes a este exercício financeiro.

**07.** A Seção de Contratos trouxe ao processo a minuta do contrato de locação ([1349504](#)).

**08.** Assim instruídos, vieram os autos para análise desta unidade jurídica. **É o necessário relato.**

## **II – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**09.** Inicialmente, destaca-se que este parecer utiliza como base os elementos que constam nestes autos até a presente data. Ressalte-se que, conforme art. 58-A, inciso I c/c XI, do Regimento Interno do Corpo Administrativo do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia, com redação dada pelo Resolução TRE-RO nº 11, de



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

2022, e demais atos normativos regulamentadores das atividades dos Assessores Jurídicos, é responsabilidade desta Assessoria prestar consultoria jurídica, de forma imparcial, aos atos praticados no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia – TRE-RO.

**10.** Por sua vez, no regime jurídico da Lei nº 14.133, de 2021, encontram-se as seguintes regras no tocante à atuação da Assessoria Jurídica nos processos de contratação:

*Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará **controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.***

*§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:*

*I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;*

*II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;*

*III - (VETADO).*

*§ 2º (VETADO).*

*§ 3º Encerrada a instrução do processo sob os aspectos técnico e jurídico, a autoridade determinará a divulgação do edital de licitação conforme disposto no art. 54.*

*§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração **também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.** (sem destaques no original)*

**11.** O presente parecer restringir-se-á aos aspectos jurídicos dos documentos e elementos que instruem a fase de planejamento da contratação, com base nas peças constantes dos autos, não adentrando no mérito técnico e administrativo, salvo patente ilegalidade. Isso não significa, porém, que não poderão ser tecidas considerações e recomendações a respeito da motivação dos atos para melhor embasá-los. Até porque, na forma do art. 169 da Lei nº 14.133, de 2021, as unidades de assessoramento jurídico, ao lado do controle interno do órgão, integram a segunda linha de defesa na busca de práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo. A manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados.

### **III - ANÁLISE JURÍDICA**



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**3.1 Locação de imóvel - Requisitos específicos para o afastamento de certame licitatório: Características de instalações e de localização determinantes para a escolha - Inviabilidade de competição: Possibilidade de contratação com inexigibilidade de licitação - Fundamento: art. 74, V, c/c § 5º da Lei 14.133, de 2021.**

**12.** Cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*(...)*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*(...)*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

**13.** Diferentemente da sistemática da Lei nº 8.666, de 1993, em que a locação de imóveis era prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação (art. 24, X), a nova lei de licitações e contratações públicas previu como regra a realização de licitação prévia para a celebração de tal espécie contratual:

*Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

**14.** O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133, de 2021, **quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público**, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**15.** Em que pese a Lei 8.666, de 1993 permitir a realização de contratação direta mesmo diante de uma pluralidade de imóveis capazes de atender as finalidades precípua da Administração, o **Tribunal de Contas da União** recomendava a contratação direta apenas quando comprovado que um único imóvel seria capaz atender as necessidades administrativas de instalação e de localização (AC nº 1.340/09, Plenário; AC nº 5.281/10, da 1ª Câmara; AC nº 2.025/2010, 2ª Câmara). Existindo uma multiplicidade de imóveis capazes de atender ao interesse público, deveria a Administração realizar procedimento licitatório, sendo a contratação direta cabível apenas quando comprovada a **singularidade do bem**. Nesse sentido, por exemplo, TCU, Acórdão nº 444/08 - Plenário.

**16.** Nesses termos, o novo regime apenas positivou entendimento já trilhado pela jurisprudência administrativa, levando a uma capitulação mais correta em relação à forma de contratação empregada **quando inexistente mais de um bem com características e condições capazes de satisfazer as necessidades administrativas de instalação e funcionamento de suas atividades**.

**17.** Nessa linha, é fundamental comprovar no processo da inexigibilidade as características do imóvel que condicionaram a sua escolha, bem como a ausência de qualquer outro com tais particularidades. Se houver multiplicidade de imóveis nas condições almejadas, necessário será a realização de procedimento licitatório. Nesse trilhar, mostra-se relevante recomendar que, também nos casos das contratações diretas, **seja publicado no PNCP, aviso de intenção de contratar**, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa. Se após tal procedimento, restar verificado que apenas um imóvel atende à demanda administrativa, de acordo com as características previamente definidas, autorizada estará caracterizada a inexigibilidade de licitação. Vale dizer que, ainda que ocorra mais de um interessado, se o imóvel apresentado não cumprir os requisitos elencados, não haverá a necessidade de realizar licitação, pois a norma em tela autoriza a escolha condicionada à comprovação do atendimento às necessidades de instalação e localização do imóvel.

**18.** Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a **inviabilidade de competição** deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da **singularidade do imóvel** em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**19.** Pelo que consta do processo, a **locação do imóvel** pretendida se prestará à **instalação provisória da sede do Fórum Eleitoral de Vilhena**, pelo período de 6 meses necessários à realização de reforma nas instalações atuais, que afetará diretamente a área de atendimento ao eleitor e demais setores administrativos. O imóvel próprio não dispõe de um espaço adequado que possa ser utilizado temporariamente para a realocação das atividades, sem comprometer a eficiência dos serviços prestados à população.

**20.** Para o cumprimento dos requisitos à contratação direta por inexigibilidade, definidos pelo **§ 5º do art. 74, da LLC**, a Administração trouxe ao processo:

**I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:** laudo de avaliação ([1345875](#)) produzido pelo Engenheiro Antônio Roberto dos Santos Ferreira, Chefe da Assessoria de Engenharia deste Tribunal sobre o imóvel pretendido para locação ([1342846](#)), que analisou o estado de conservação e apontou que haverá custos de adaptações de pequena monta que serão amortizados ao final dos 6 meses de locação;

**II - Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:** documentos expedidos pela Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia ([1342845](#)), Prefeitura do Município de Vilhena ([1352984](#)) e Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária no Estado de Rondônia ([1352826](#)), todos atestando a indisponibilidade de imóveis com as características demandadas para utilização temporária no Município de Vilhena;

**III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:** a singularidade do imóvel, por suas características e localização e vantagem da locação, foram constatadas no referido laudo. Assim, as justificativas apresentadas pela COMSEG ([1345876](#)), concluem que há demonstração da **singularidade do imóvel** localizado na Av. Major Amaranete, nº 4040, esquina com a Rua Geraldo Magela, no Centro da cidade de Vilhena, (...) *não apenas pela adequação física imediata ao uso pretendido, mas também pela economia indireta gerada pela ausência de custos adicionais com adaptações e encargos mensais, configurando uma solução eficiente e racional sob a ótica da economicidade e da eficiência administrativa.*

**21.** Dessa forma, dados os documentos e informações que foram trazidos ao processo, afigura-se que inexistem alternativas viáveis à locação do imóvel pretendida. Assim, aferida no processo a singularidade do



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

imóvel, resta demonstrada a inviabilidade competitiva que caracteriza a inexigibilidade de licitação regada pelo **Art. 74, V, c/c § 5º da Lei nº 14.133, de 2021**.

**22.** Superados e comprovados os **requisitos específicos** para a contratação direta da locação do imóvel tido como singular, com inexigibilidade de licitação regulada pelo Art. 74, V, c/c § 5º da Lei nº 14.133, de 2021, restará analisar a conformidade dos demais documentos exigidos pelo art. 72 da LLLC para a instrução de todos os processo de contratação direta, o que se fará adiante.

### **3.2 Instrução Processual dos processos de contratação direta: Requisitos listados pelo art. 72 da Lei nº 14.133, de 2021:**

**23.** Os componentes necessários à instrução dos processos de contratação direta estão elencados no art. 72 da Lei nº 14.133, de 2021, veja-se:

*Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

*I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*

*II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);*

*III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;*

*IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*

*V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*

*VI - razão da escolha do contratado;*

*VII - justificativa de preço;*

*VIII - autorização da autoridade competente.*

*Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.*

**24.** Cabe, portanto, à Administração assegurar que os procedimentos de contratação por dispensa inexigibilidade de licitação sejam instruídos com as informações e os documentos mencionados no dispositivo, observadas as ponderações a seguir desta unidade jurídica que analisará cada um de seus elementos, também à luz das regras definidas pela **Instrução Normativa TRE-RO nº 9, de 2022**, que disciplina as contratações diretas no âmbito deste órgão.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

### **3.2.1 Documentos da fase de planejamento da contratação no âmbito do TRE-RO - Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c as regras da Instrução Normativa TRE-RO nº 9, de 2022:**

**25.** De acordo com o **art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021**, a fase **preparatória** do processo licitatório é caracterizada pelo **planejamento** e deve compatibilizar-se com o **plano de contratações anual** também disciplinado por essa norma, devendo abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que possam interferir na contratação por meio de diversos instrumentos listados neste dispositivo.

**26.** Contudo, o caso em análise não busca a realização de um certame licitatório de maior complexidade. Trata-se da via da contratação direta, por **inexigibilidade de licitação**. Para esta hipótese, o inciso I do artigo 72 da Lei nº 14.133, de 2021, prevê que os processos de contratação devem ser instruídos com **documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de risco e termo de referência**.

**27.** Para regulamentar o referido comando legal, no âmbito deste Tribunal foi editada a **Instrução Normativa TRE-RO nº 9, de 2022**, que disciplina as regras e procedimentos para as contratações diretas realizadas por inexigibilidade e dispensa de licitação. Assim, de igual forma, o referido normativo também dispõe:

#### ***CAPÍTULO II***

##### ***PLANEJAMENTO***

*Art. 3º O planejamento das contratações realizadas por meio de inexigibilidade e dispensa de licitação será composto pelos seguintes documentos, quando **não dispensados parcialmente** na forma regulada por esta instrução normativa:*

*I - Documento de Formalização da Demanda/Solicitação de Contratação;*

*II - Formulário de Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação;*

*III - Estudo Técnico Preliminar;*

*IV - Mapa de Riscos;*

*V - Estimativa da Despesa, a ser apurada por meio de pesquisa de preços e registrada na Informação Conclusiva do Valor Estimado da Contratação (ICVEC), documento padronizado pelo TRE-RO no Anexo V deste normativo;*

*VI - Termo de Referência ou Projeto Básico e Projeto Executivo;*

*VII - Indicação e Ciência de Equipe de Gestão e Fiscalização de Contrato, quando houver.*

*(...)*

*§ 2º A elaboração dos documentos previstos nos incisos I, V e VI do caput é obrigatória para todas as contratações diretas, exceto na ocorrência das situações previstas no inciso VIII do artigo 75 da Lei n. 14.133/2021, para as quais a elaboração poderá ser dispensada, sem prejuízo da observância, naquilo que aplicável, do § 6º desse dispositivo legal.*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*§ 3º A elaboração dos documentos previstos nos incisos II, III, e IV do caput é facultativa, a critério da unidade demandante ou decidido pelo titular da Secretaria de Administração, Orçamento e Finanças (SAOFC), conforme a especificidade do objeto, a complexidade da contratação ou outros elementos que a justifiquem, registrados expressamente no processo, nos quais devem ser considerados a redução de custos da contratação (art. 21, VI, da Resolução TSE n. 23.702/2022).*

*§ 4º A elaboração do documento previsto no inciso II do caput é obrigatória nas contratações cujo planejamento contenha estudos técnicos preliminares e mapa de riscos, quando a complexidade assim exigir.*

*§ 5º A elaboração do documento previsto no inciso VII do caput será adotada nas contratações formalizadas mediante termo de contrato, quando a complexidade assim exigir.*

*§ 6º O planejamento da contratação poderá, a critério da unidade demandante ou da equipe designada, conter outros documentos considerados necessários à instrução processual.*

*§ 7º O gestor da unidade demandante deverá, como condição para o encaminhamento do processo à SAOFC, manifestar expressa concordância com os termos da contratação proposta.*

**28.** Como visto pelos dispositivos acima que estabelecem os documentos da fase de planejamento das contratações diretas, cuja análise será realizada de forma individual neste parecer:

**I** - poderão ser **dispensados** de forma justificada:

- a) Equipe de Planejamento da Contratação (EPC);
- b) Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- c) Mapa de Gestão de Riscos (MGR); e
- d) Equipe de Gestão e Fiscalização de Contrato (EGFC).

**II** - por sua vez, são **obrigatórios** a todas elas:

- a) Documento de Formalização da Demanda da contratação (DFDc);
- b) Informação Conclusiva do Valor Estimado da Contratação (ICVEC); e
- c) Termo de Referência (TR) ou Projeto Básico (PB) e Projeto Executivo (PE).

**3.2.1.1 Documento de Formalização da Demanda da contratação (DFDc) - Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c o Art. 4º da IN TRE-RO nº 9, de 2022:**



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**29.** O Documento de Formalização da Demanda da contratação está disciplinado pelo art. 4º da IN TRE-RO nº 9, de 2022, que o padroniza na forma de seu anexo IV, documento utilizado pela COMSEG para o registro de sua demanda ([1342442](#)). Deve-se registrar que o **documento padronizado apresentado no anexo citado foi objeto de atualizações estando sua versão mais recente no evento SEI nº [1308454](#)**, disponível no Sistema de Eletrônico de Informação (SEI) como tipo de documento pré-existente, bastando apenas o seu preenchimento pela unidade demandante. Inclusive, a sua elaboração é orientada pelas notas presentes no próprio modelo do documento. Verifica-se que todos os elementos exigidos pelo referido regulamento foram informados pela unidade demandante, destacam-se os seguintes:

**I** - descreve adequadamente a demanda ser atendida;

**II** - apresenta justificativa da necessidade, da qual se destaca que a locação temporária de um imóvel se apresenta como a solução mais viável para minimizar impactos negativos durante o período da reforma, garantindo a manutenção das atividades essenciais do Fórum Eleitoral de Vilhena com qualidade e eficiência;

**III** - aponta que a contratação **não** está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025. **Justificou** que à época da sua elaboração, não havia sido dimensionada a exigência de realocação das áreas afetadas pela reforma;

**IV** - nas informações adicionais:

a) indica a **não adoção do SRP**, bem como informou que **não foi consultada IRP em andamento para o objeto** da contratação, haja vista tratar-se de locação de imóvel com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021;

b) justifica a **desnecessidade de Equipe de Planejamento do Contrato**, uma vez que se trata de um objeto não complexo e já enfrentado anteriormente pela unidade demandante;

c) justifica a **desnecessidade de Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato**, pela mesma razão: embora tenha feito esse registro, **nota-se que o item 5.19 do TR registra a equipe de gestão e fiscalização do contrato**. Em função disso, na forma do art. 23 da IN TRE-RO nº 4, de 23, o coletivo deverá ser designado pela autoridade administrativa responsável pela aprovação dos documentos da fase de planejamento, o que poderá se dar no mesmo despacho de análise e aprovação dos documentos da fase de



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

planejamento da contratação. Registra-se que a formalização dispensa a emissão de portaria, ocorrendo por meio da indicação no termo de referência (ou no contrato, caso haja) como constou no capítulo 5 do TR.

**30.** Nesses termos, esta unidade conclui pela adequação legal do Documento de Formalização da Demanda da contratação - DFDC ([1342442](#)) ao regime da Lei nº 14.133, de 2021 e às regras da IN TRE-RO nº 9, de 2022.

### **3.2.1.2 Estudo Técnico Preliminar (ETP): Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c o Art. 7º da IN TRE-RO nº 9, de 2022:**

**31.** O Estudo Técnico Preliminar (ETP) é o documento da fase do planejamento da contratação que inicia a definição do objeto pretendido para o atendimento da demanda. Nele deve conter a descrição necessária da contratação, de forma fundamentada, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido, e a abordagem das considerações técnicas, mercadológicas e de gestão capazes de interferir na contratação.

**32.** Como já destacado no item 27 parecer, o **§ 3º do art. 3º da Instrução Normativa TRE-RO nº 9, de 2022** define que a elaboração de ETP nas contratações diretas é **facultativa**. Contudo, nota-se que a COMSEG trouxe ao processo o documento juntado no evento [1345833](#), no qual se constata que todos os elementos obrigatórios do documento foram informados. Além disso, nota-se que o documento se prestou à **definição da solução para a demanda anunciada no DFDC**, consistente na locação de um imóvel para atender às necessidades operacionais do Fórum Eleitoral de Vilhena, no período de reforma das instalações.

**33.** Neste Tribunal o art. 7º, § 1º, da IN TRE-RO nº 9, de 2022, em harmonia com o art.18, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021, traz os elementos que devem ser evidenciados na elaboração do aludido documento:

*Art. 7º (...)*

*§ 1º O Estudo Técnico Preliminar será elaborado conforme modelo constante no Anexo III deste normativo, e deverá conter:*

*I - identificação da unidade solicitante e demandante;*

*II - descrição do objeto a ser contratado;*

*III - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;*

*IV - alinhamento com o planejamento estratégico do Tribunal;*

*V - previsão no plano de contratações anual ou, quando não tiver, a devida justificativa;*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

- VI - informação sobre contratações semelhantes em exercícios anteriores e, se positivo, incidentes e licções aprendidas;**  
**VII - contratações correlatas e/ou interdependentes;**  
**VIII - requisitos da contratação;**  
**IX - levantamento de mercado, que consiste na descrição das consultas e estudos realizados e na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;**  
**X - descrição da solução como um todo;**  
**XI - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte;**  
**XII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;**  
**XIII - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, de acordo com o modelo padronizado do Anexo V: Informação Conclusiva do Valor Estimado da Contratação - ICVEC;**  
**XIV - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;**  
**XV - caracterização de serviços ou fornecimentos contínuos;**  
**XVI - providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;**  
**XVII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras;**  
**XVIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.**

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter, no mínimo, os elementos previstos nos incisos I a VII e IX; XII a XV e XVIII do § 1º e, quando não contemplar os demais elementos previstos no citado parágrafo, deverão ser apresentadas as devidas justificativas.

**34.** É certo que o ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos **I, IV, VI, VIII e XIII**, acima descritos, consoante expressamente exigido pelo § 2º da referida norma. Quando não contemplar os demais elementos listados na norma, a unidade demandante deverá justificar adequadamente. No tocante ao inciso XVII, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU apresenta diversas orientações, a serem consultadas e observadas sempre que incidentes ao caso concreto. Isso porque este Regional adota tal cartilha, nos termos da Instrução Normativa nº 1, de 7 de março de 2023.

**35.** Assim, verifica-se que o ETP Nº 02/2025 ([1345833](#)) encontra-se em harmonia com o documento padronizado apresentado no anexo atualizado da referida **IN TRE-RO nº 9, de 2022**, estando sua versão mais recente no evento SEI nº [1311062](#), disponível no Sistema de Eletrônico de Informação (SEI) como tipo de documento pré-existente.

**3.2.1.3 Mapa de Gestão de Riscos - Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c o Art. 8º da IN TRE-RO nº 9, de 2022:**



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**36.** O art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 assevera que poderá ser elaborada a análise de riscos da contratação. Assim, a unidade demandante. No âmbito deste Regional o gerenciamento de risco ocorre pelo Mapa de Riscos, previsto no art. 8º da IN nº 9, de 2022. Sua confecção é orientada pelo referido dispositivo, em seu § 1º, que descreve quais os elementos necessários, bem como há modelo deste documento no Anexo IV da aludida IN.

**37.** É relevante lembrar que o Mapa de Riscos, neste caso, poderá ser dispensado, conforme disciplina o § 3º do art. 3º, da IN TRE-RO nº 9, de 2022, com motivação apresentada no campo de Informações Adicionais do DFD. No caso presente a CONSEG informou que se trata de um objeto de baixa complexidade e risco reduzido, considerando que a locação de imóvel é uma contratação comum, já realizada anteriormente pela unidade demandante. Acrescenta que os riscos inerentes ao processo já são conhecidos e mitigáveis por meio dos procedimentos administrativos padrão, como a análise da adequação do imóvel às necessidades do Fórum Eleitoral, a verificação da regularidade documental do locador e a formalização contratual conforme as diretrizes da Lei nº 14.133, de 2021.

**38.** Nessa linha, verifica-se que a dispensa da elaboração do mapa de gestão de riscos encontra-se em harmonia com o art. 72, I, da Lei, nº 14.133, de 2021 e com as disposições da IN TRE-RO nº 9, de 2022.

### **3.2.1.4 Termo de Referência (TR) - Art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c o arts. 15 e sgs da da IN TRE-RO nº 9, de 2022:**

**39.** O art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133, de 2021, define o termo de referência (TR) como documento necessário para a contratação de bens e serviços e elenca seu conteúdo. No âmbito do TRE-RO, a confecção do TR é disciplinada pelos arts. 15 e ss. da IN TRE-RO nº 09, de 2022, que o padroniza na forma de seu anexo VI, cuja versão atualizada encontra-se sob o evento [1308461](#) do PSEI nº [0002788-56.2022.6.22.8000](#) e que deve ser utilizado pelas unidades demandantes e EPC para disciplinar as regras da contratação pretendida. Veja-se:

*Art. 15. O Termo de Referência (TR) é o documento elaborado a partir dos estudos realizados na fase de planejamento e deve conter o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar os serviços a serem contratados ou os bens a serem fornecidos.  
§ 1º O Termo de Referência será elaborado conforme modelo constante no Anexo VI deste normativo, e deverá conter:  
I - definição do objeto, incluindo o detalhamento dos bens e serviços que compõem a solução, com a indicação dos quantitativos;*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*II - previsão no plano de contratações anual ou, quando não tiver, a devida justificativa;*

*III - fundamentação da contratação com a referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes, quando for o caso;*

*IV - descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;*

*V - requisitos da contratação;*

*VI - critérios de sustentabilidade;*

*VII - modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento, devendo ser informado o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;*

*VIII - modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;*

*IX - critérios de medição e de pagamento;*

*X - reajuste contratual - independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos (art. 25, § 7º, da Lei n. 14.133/2021);*

*XI - estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento próprio na forma deste normativo;*

*XII - adequação orçamentária;*

*XIII - forma e critérios de seleção do fornecedor;*

*XIV - sanções aplicáveis.*

§ 2º Os elementos previstos nos incisos IV e XIII do § 1º não são obrigatórios para todas as contratações realizadas mediante inexigibilidade e dispensa de licitação, cabendo à unidade demandante avaliar a sua necessidade em face da complexidade do objeto.

**40.** Da leitura do dispositivo, verifica-se que a unidade demandante deverá cuidar para que os elementos tidos como essenciais sejam inseridos no TR, podendo ser dispensados a descrição da solução como um todo e a forma e critérios de seleção do fornecedor (IV e XIII do § 1º do art. 15 da IN TRE-RO nº 9, de 2022). O documento elaborado pela COMSEG para disciplinar as regras da contratação pretendida foi juntado no evento [1345879](#). A seguir, passa-se à análise descritiva do referido artefato:

<b>CAPÍTULO</b>	<b>ANÁLISE DE CONFORMIDADE</b>	<b>COMENTÁRIOS</b>
Capítulo 1– Definição do Objeto	<b>Em conformidade.</b>	Destacam-se:  I - a definição do objeto de acordo com os estudos do ETP  II - a indicação do alinhamento com o planejamento estratégico



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

		III - a justificativa para a não inclusão da locação no PCA iv - a indicação do alinhamento com o PLS.
Capítulo 2 – Fundamentação e Descrição da Necessidade da Contratação	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão adequadas. Referência do ETP.
Capítulo 3 – Descrição da Solução como um Todo Considerado o Ciclo de Vida do Objeto e Especificação do Produto Requisitos da Contratação	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas.
Capítulo 4 – Modelo de Execução do Objeto	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas. De acordo com as informações apresentadas, o seguinte: <b>I - Será firmado contrato de locação</b> , conforme disposição 95, <i>caput</i> , da NLLC; <b>II - Condições de execução;</b> <b>III- Deveres e responsabilidades do contratante e contratado;</b> As informações apresentadas estão claras e adequadas.
Capítulo 5 – Modelo de Gestão do Contrato	<b><u>Em conformidade, com ressalvas.</u></b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas. Ressalta-se, entretanto, que o <b>item 5.19 contrapõe-se à informação presente no DFDC (1342442), de que não seria necessário a contratação de Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato</b> , uma vez que não há indicação de mais de um servidor para realizar tais atividades. Entretanto, considerando que o item 5.19 do TR identifica a necessidade de contratação para as funções de gestão e fiscalização, tal formalidade por ser necessária e o coletivo designado pela autoridade competente nos termos da análise e aprovação dos documentos da fase de planejamento e execução em conformância com o art. 23 da IN TRE-RO n. 04/2023.
Capítulo 6 – Critérios de Pagamento	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas.
Capítulo 7 – Estimativa do Valor da Contratação	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas. A estimativa do custo total da locação em R\$ 43.200 (quarenta e três mil e duzentos reais), de acordo com os valores detalhados na Informação de Valor Estimado da contratação, evento <a href="#">1345877</a> . Nota-se a indicação do <b>IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)</b> para a correção anual dos valores do aluguel para o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

		<p>O <b>art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991</b>, estabelece que <i>é lícito alterar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como modificar cláusula de reajuste.</i></p> <p>"A lei não estabelece um índice oficial para a correção/reajuste dos contratos de locação imobiliária, cumprindo às partes contratadas. Inclusive, <b>a utilização do IGP-M para os contratos de locação apresenta uma prática consolidada de mercado, não havendo qualquer prejuízo ao licitante, pelo que o edital impondendo a sua preferência frente a outros parâmetros.</b> (...). (<a href="https://zenite.blog.br/contrato-de-locacao-de-imovel-do-indice-de-reajuste/">https://zenite.blog.br/contrato-de-locacao-de-imovel-do-indice-de-reajuste/</a>)</p>
Capítulo 8 – Aderência Orçamentária	<b>Em conformidade.</b>	As informações apresentadas estão claras e adequadas.
Capítulo 9 – Forma e Critério de Seleção do Forneceador	<b>Em conformidade.</b>	<p>As informações apresentadas estão claras e adequadas. A unidade apresentou as seguintes informações que constam do modelo padrão TR deste Tribunal:</p> <p><b>I - previsão da contratação da locação do imóvel por meio de licitação</b>, com fundamento no art. 74, V, da LLC;</p> <p><b>II - regras sobre a participação dos interessados;</b></p> <p><b>III - regras acerca das vedações de participação;</b></p> <p><b>IV - condições prévias ao exame da proposta, divulgada previamente:</b> A unidade <b>não</b> vetou a divulgação do preço estimado;</p> <p><b>V- Exigências de habilitação:</b></p> <p>a) indicação das exigências de <b>habilitação jurídica, fiscal e econômico-financeira</b>: prova de a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, b) regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional e a <b>Municipal</b>, c) regularidade com o FGTS e d) inexistência de débitos trabalhistas com a Justiça do Trabalho.</p> <p>Como constou do relato deste parecer, a proponente apresentou a <b>certidão negativa de débitos fiscais</b>, emitida em 03/04/2025 pela Prefeitura Municipal de Vilhena, página 1 do evento <a href="#">1348275</a>.</p> <p>Sobre o tema, o artigo 193 do Código Tributário Nacional (<a href="#">de 25 de outubro de 1966</a>) preceitua que a prova da quitação dos tributos devidos dar-se-á no <b>âmbito da Fazenda Pública inscrita</b>, “relativos à atividade em cujo exercício contrata ou presta serviços”.</p> <p>Já o <b>art. 68, inciso II, da Lei n.º 14.133, de 2021</b>, estabelece que a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, quando houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, <b>pertinere ao ramo de atividade e compatível com o objeto contratual</b>.</p> <p>Dessa forma, a prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal e a prova de regularidade fiscal <b>corresponde ao critério exigido, em conta a natureza da atividade objeto da contratação</b>.</p>





## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

### **2021 e Orientação Normativa AGU nº 84/2024 - Recomendação de sua utilização nas locações - Lei nº 8.245, de 1991.**

**42.** Inicialmente deve-se deixar claro que, embora o art. 72, I, da NLLC não faça referência expressa ao instrumento de contrato, esse artefato, quando necessário, integra a fase de planejamento da contratação de acordo com o art. 18, inciso VI, da Lei nº 14.133, de 2021. A IN TRE-RO nº 09, de 2022 não o incluiu diretamente no rol de documentos do art. 3º, porém fez inúmeras menções da possibilidade de sua adoção, como no art. 3º, VI e § 5º e no art. 20.

**43.** Por sua vez, a **Lei nº 14.133, de 2021** cuidou, a partir do art. 89, da formalização de contratos administrativos e das hipóteses de sua substituição por outros instrumentos. Vejam-se os dispositivos:

*Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.*

...

*Art. 90. A Administração convocará regularmente o licitante vencedor para assinar o termo de contrato ou para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e nas condições estabelecidas no edital de licitação, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei.*

....

*Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:*

*I - dispensa de licitação em razão de valor;*

*II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.*

*§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta lei.*

*§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais). ([Vide Decreto nº 12.343, de 2024](#)) (sem destaques no original)*

**44.** Como visto, quando listou as hipóteses para as quais o instrumento de contrato poderá ser substituído por outro documento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço, nelas incluiu apenas as **contratações com dispensa em razão de valor e compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras**, inclusive



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor. Assim, excluiu da excepcionalidade as contratações oriundas de inexigibilidade de licitação.

**45.** Todavia, no regime da Lei nº 8.666, de 1993, a jurisprudência do TCU - como nos Acórdãos nº 1.234/2018 e 363/2003 - ambos do Plenário e nº 7.125/2010 - 1ª Câmara - consolidara o entendimento de dispensa de instrumento para todas as contratações que **não resultem obrigações futuras** e dentro do limite de dispensa de licitação. Entende-se que essa linha interpretativa não foi alterada pela redação da NLLC, estando também confirmada pela **Orientação Normativa AGU nº 84/2024**, veja-se:

*I - É possível a substituição do instrumento de contrato a que alude o art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, por outro instrumento mais simples, com base no art. 95, inciso I, do mesmo diploma legal, sempre que: a) o valor de contratos relativos a obras, serviços de engenharia e de manutenção de veículos automotores se encaixe no valor atualizado autorizativo da dispensa de licitação prevista no inciso I do art. 75, da Lei nº 14.133, de 2021; ou b) o valor de contratos relativos a compras e serviços em geral se encaixe no valor atualizado que autoriza a dispensa de licitação prevista no inciso II do art. 75, da Lei nº 14.133, de 2021.*

*II - Não importa para a aplicação do inciso I do art. 95, da Lei nº 14.133, de 2021, se a contratação resultou de licitação, inexigibilidade ou dispensa.*

**46.** Como visto, no que relevante para este parecer, a referida Orientação Normativa da AGU pacificou que, mesmo se tratando de serviços - que sempre pressupõe a existência de obrigações futuras, por mais simples que elas sejam - contratados por dispensa ou inexigibilidade de licitação, o instrumento de contrato **poderá ser substituído por outro instrumento hábil, desde que o seu valor esteja situado no patamar para as dispensas em razão de valor**, atualmente fixado em R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos), de acordo com a atualização de valores estabelecida pelo Decreto Federal nº 12.343, de 30 de dezembro de 2024.

**47.** Ocorre que o caso em análise possui uma particularidade. trata-se de **contrato de locação imobiliária** em que a Administração Pública figura na condição de locatária são regidos por um regime jurídico híbrido, no qual predominam as regras de direito privado, ancoradas na **Lei Federal nº 8.245, de 1991** e no Código Civil, com a incidência, porém, das prerrogativas de direito público, ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público. Enquadra-se na categoria doutrinária de contratos privados da Administração.

**48.** Por tal motivo é que o art. 62, §3º, II, da Lei nº 8.666/93, estabelecia a incidência, no que couber, das regras gerais das contratações públicas e, em especial, daquelas previstas nos arts. 55 e 58 a 61 da anterior



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Lei de Licitações. De forma diversa, a Lei nº 14.133, de 2021 tratou dos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, disciplinado as formas de seleção processo de licitação como regra (art. 51) ou inexigibilidade de licitação quando comprovada a singularidade do bem (art. 74, V), mas no art. 3º afastou a incidência do seu regime legal sobre as contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria, veja-se:

*Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei:*

*I - contratos que tenham por objeto operação de crédito, interno ou externo, e gestão de dívida pública, incluídas as contratações de agente financeiro e a concessão de garantia relacionadas a esses contratos;*

*II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria. (sem destaques no original)*

**49.** Entende-se, no entanto, que a ausência de previsão expressa quanto à incidência das regras contratuais de direito público aos contratos de locação de imóvel de terceiros não afasta por completo o regime publicista. Assim, em que pese referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial à lei de locações (Lei nº 8.245, de 1991), não tendo sua vigência, por exemplo, limitada aos prazos estabelecidos no Capítulo V do Título III da Lei nº 14.133, de 2021, a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a **derrogação parcial das normas privatistas** em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

**50.** Em consequência, o instrumento contratual conterá: **a)** o conteúdo mínimo definido no art. 92 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; **b)** as cláusulas exorbitantes do art. 104 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; **c)** conter expressamente aplicação subsidiária das normas de Direito Privado; e **d)** a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o § 1º art. 89, entre outros.

**51.** Ainda, destaca-se que sobre a vigência desse tipo de contrato o TCU já entendia no regime da Lei nº 8.666, de 1993, que ela não está adstrita à prorrogação máxima (art. 57, II, da Lei n. 8.66/93), vedação de ajuste verbal ou prorrogação automática por prazo indeterminado (Acórdão TCU n. 1.127/09-Plenário e Acórdão 1127/2009-Plenário). Igualmente, a Orientação Normativa AGU nº 06/2009 registra:

*A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**52.** Pelo visto, tratando-se de locação de imóvel urbano disciplinada pela Lei nº 8.245, de 1991, independentemente do valor, a Administração **não poderá abrir mão do instrumento do contrato** em razão das obrigações futuras surgidas com o vínculo firmado entre locador e locatário, muito embora a própria Lei de Locações admita a locação verbal para locações com prazo inferior a trinta meses. A adoção do instrumento formal e escrito, no qual estejam detalhadas todas as obrigações das partes é extremamente recomendada porque poderá evitar questionamentos que são afastados com essa medida.

**53.** Nessa linha, enfatiza-se que, tratando-se de contratação de locações de imóveis, independentemente do valor total da locação ser inferior ao referido teto atualizado do art. 75, II, da Lei nº 14.133, de 2021, as unidades demandantes **deverão sempre adotar o instrumento de contrato** em cumprimento à regra geral contida no *caput* do art. 95 dessa Lei. Nessa situação, enquanto não houver minuta padronizada de instrumento de contrato com cláusulas uniformes, como previsto pelo § 1º do art. 19 do mesmo diploma legal, esta Assessoria Jurídica da SAOFC fará a análise do controle de legalidade da minuta, de acordo com o § 4º do art. 53 da Lei nº 14.133, de 2021.

**54.** Conquanto não haja modelo padronizado de contrato aprovado pela administração deste Tribunal, o Chefe da Assessoria Jurídica da SAOFC, participou da elaboração do texto-padrão que está sendo utilizado pela SECONT, sendo que as cláusulas que dele constam foram definidas pela observância da minuta da Advocacia Geral da União - AGU, disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrenca>, adequadas à realidade e tradição contratual do TRE-RO.

**55.** Nessa linha e para cumprimento do § 4º do artigo 53 da Lei nº 14.133/2021, tem-se que, sob o aspecto formal, a análise dos elementos da minuta trazida ao processo pela SECONT ([1352902](#)) revela que o instrumento encontra-se em conformidade com o modelo de contrato modelado pelas regras da Lei nº 14.133, de 2021, atendendo aos princípios e diretrizes que norteiam a sua aplicação, os quais, **embora se trate de locação de imóvel urbano disciplinada pela Lei nº 8.245, de 1991**, são aplicáveis a toda as contratações públicas, pela incidência ao contrato das prerrogativas de direito público ditadas pelo princípio da indisponibilidade do interesse público.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**56.** Verifica-se, ainda, que sua redação está adequada às condições ajustadas e decorrentes dos demais documentos da fase de planejamento, notadamente do termo de referência elaborado pela COMSEG.

### **3.2.2 Estimativa da despesa e justificativa do preço - Informação Conclusiva do Valor Estimado (ICVEC) - Art. 72, incisos II e VII, da Lei nº 14.133, de 2021 c/c os arts. 9º e sgs da IN TRE-RO nº 9, de 2022:**

**57.** Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, a comprovação da adequação dos custos orçados ou da conformidade dos preços praticados aos de mercados é condição essencial para sua autorização, em vista do que rege o artigo o art. 72, inciso II e VII da Lei nº 14.133, de 2021. Este dispositivo legal exige que a instrução processual das contratações diretas contenha a estimativa da despesa e a justificativa do preço.

**58.** Sobre o tema, o Tribunal de Contas da União (TCU) é firme quanto ao entendimento da necessidade de demonstração da razoabilidade do valor das contratações decorrentes de contratações diretas, que, embora consolidado no antigo regime jurídico, se aplica ao novo regime de compras públicas:

#### ***Acórdão 11460/2021-TCU-Primeira Câmara***

*1.8.1. dar ciência ao [omissis] de que: [...] 1.8.1.3. nos termos do art. 7º da Instrução Normativa SED/ME 73/2000, os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado; 1.8.1.4. a justificativa de preço em contratação decorrente de inexigibilidade de licitação (art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/1993) pode ser feita mediante a comparação do valor ofertado com aqueles praticados pelo contratado junto a outros entes públicos ou privados, em avenças envolvendo o mesmo objeto ou objeto similar (acórdão 2.993/2018-TCU-Plenário).*

#### ***Acórdão nº 2993/2018 - Plenário TCU***

*A justificativa de preço em contratação decorrente de inexigibilidade de licitação (art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/1993) pode ser feita mediante a comparação do valor ofertado com aqueles praticados pelo contratado junto a outros entes públicos ou privados, em avenças envolvendo o mesmo objeto ou objeto similar.*

#### ***Acórdão nº 1565/2015 - Plenário TCU***

*A justificativa do preço em contratações diretas (art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/1993) deve ser realizada, preferencialmente, mediante: (i) no caso de dispensa, apresentação de, no mínimo, três cotações válidas de empresas do ramo, ou justificativa circunstanciada se não for possível obter essa quantidade mínima; (ii) no caso de inexigibilidade, comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas. (sem grifo no original)*

**59.** Tem-se que, neste Tribunal, as regras da estimativa da despesa estão disciplinadas pelo **art. 9º e ss. da IN TRE-RO nº 9/2022**, que



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

utiliza, por meio de seu Anexo V, documento padronizado, denominado de Informação Conclusiva do Valor Estimado (ICVEC), elaborado em harmonia com o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133, de 2021, atualmente regulamentado pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 2021.

60. É importante registrar que para o tipo de inexigibilidade ora analisada **não** se aplicam as regras dos arts. 10, 12, e 13 da IN TRE-RO nº 9/2022, dispositivos que tratam da estimativa de preços realizada para outros tipos de contratações diretas, notoriamente aquelas nas quais haverá disputa entre os pretendentes à contratação. **Fosse a contratação de um objeto corriqueiro por inexigibilidade**, a ICVEC elaborada pela unidade demandante ou EPC, na forma do art. 14 do regulamento local, deveria demonstrar a compatibilidade do preço ofertado pela proponente com aqueles praticados no mercado, observando o seu art. 11. O aludido dispositivo regula que a justificativa do preço nas contratações diretas exigida pela LLC deverá observar o art. 7º da IN SEGES/ME nº 65, de 2021, o qual faz referência a utilização do art. 5º dessa mesma IN; contudo, por se tratar da contratação de eventos de capacitação por **inexigibilidade de licitação**, somente serão aplicados os **§§ 1º, 2º e 3º do art. 7º** e os parâmetros de pesquisa de preço, combinados ou não, dos **incisos II e V do art. 5º, da IN SEGES/ME nº 65, de 2021**.

61. Além disso, é importante destacar a condicionante prevista no art. 7º, § 1º, da IN SEGES nº 65/2021 que determina:

*§ 1º Quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida no art. 5º, a justificativa de preços será dada com base em valores de contratações de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes, públicos ou privados, no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.*

62. Embora as regras sejam bastante extensas, é importante esclarecer que a ICVEC, formulário padronizado para a estimativa da despesa - **que no caso das contratações diretas também se prestará à justificativa do preço** exigida pelo inciso VII do art. 72 da LLC - dispõe sobre as referidas normas de forma bastante sistematizada e direta, em quadros que permitem a sua rápida compreensão.

63. Contudo, trata-se de pleito de **locação de imóvel urbano com inexigibilidade de licitação**, no qual a ausência de competição se dá em função das características das instalações e da localização do imóvel tornam necessária sua escolha, na forma do art. 74, V, da LLC. Por sua vez, os requisitos específicos para as contratações de tais objetos estão listados no § 5º do mesmo artigo, entre eles a **avaliação prévia do bem e a demonstração da**



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**vantajosidade da locação**, sendo que, ambos combinados forma a **justificativa do preço do aluguel do imóvel**.

**64.** De acordo com o que registrado no ICVEC produzida pela COMSEG ([1345877](#)), em razão da especificidade da contratação, o laudo de avaliação ([1345875](#)) produzido pelo Engenheiro Antônio Roberto dos Santos Ferreira, Chefe da Assessoria de Engenharia deste Tribunal, obteve os valores de referência a partir de amostras e variáveis, com o objetivo de demonstrar, por meio de padrões e modelos estatísticos, que a contratação se encontra compatível com os preços praticados no mercado local. Ressaltou também que, embora tenha sido anexada ao processo a proposta ([1342847](#)), com o objetivo de ratificar os valores praticados no mercado local, juntamente com as amostras constantes da avaliação ([1345875](#)), verificou-se que o referido imóvel, apesar de apresentar menor valor de aluguel mensal, não atendeu aos requisitos previstos no ETP quanto às instalações e à localização.

**65.** Nessa linha, pelo que consta do laudo de avaliação ([1345875](#)), após a aplicação de critérios técnicos indicados no referido estudo, chegou-se à conclusão de que o valor mensal do aluguel de R\$ 7.200,00 (total de R\$ 43.200,00 par aos 6 meses de locação pretendida) está compreendido entre os valores mínimos e máximos do mercado de locação de imóveis na cidade de Vilhena. Ainda no campo da vantajosidade, pode-se acrescentar que a avaliação técnica analisou o estado de conservação e apontou que haverá custos de adaptações de pequena monta que serão amortizados ao final dos 6 meses de locação.

**66.** Nessa linha, a análise formal das informações juntadas ao processo e registradas no INFORMAÇÃO CONCLUSIVA DO VALOR ESTIMADO pela unidade demandante ([1345877](#)) revela que essa laborou dentro dos limites traçados pelas Instruções Normativas SEGES/ME nº 65, de 2021, sem descuidar dos requisitos específicos para a justificativa de preços nas locações de imóveis com inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, c/c § 5º do mesmo artigo da LLC. Nesses termos, conclui pela adequação legal do procedimento de estimativa da despesa ao regime da Lei nº 14.133, de 2021 e às regras da IN TRE-RO nº 9, de 2022.

### **3.2.3 Parecer jurídico e parecer técnico - Art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021:**

**67.** A LLC exige a presença de parecer jurídico e técnico que demonstre o atendimento dos requisitos exigidos para contratação direta (art. 72, III). Em relação aos **pareceres técnicos**, acredita-se que não sejam raros em sede de locação de imóveis. Assim, as unidades demandantes, sempre que



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

entenderem necessário, poderão consultar as áreas técnicas deste Tribunal para elucidar questões relacionadas à contratação pretendida. Tanto é assim que no caso em análise veio ao processo o laudo de avaliação ([1345875](#)) produzido pelo Engenheiro Antônio Roberto dos Santos Ferreira, Chefe da Assessoria de Engenharia deste Tribunal, no qual foram registrados os preços praticados pelo mercado para locações com as características do imóvel que se pretende contratar.

**68.** Sobre o tema a Corte de Contas da União já debateu, nos **Acórdãos TCU nºs. 1.127/09 e 2.078/2018, ambos do Plenário**, sobre como proceder a avaliação prévia, evidenciando que a legislação sobre o tema é generalista sendo lacônica a respeito dos procedimentos específicos para a locação de imóveis no qual a APF é locatária. A despeito disso, no entendimento do TCU, a avaliação prévia, então mencionada pelo inciso X do art. 24 da Lei 8.666, de 1992 - e agora reproduzida no inciso I do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021, deve “expressar adequadamente o custo da locação (isto é, considerando diversos aspectos – econômicos, geográficos, estruturais etc.), o que é realizada por meio da emissão de um laudo de avaliação imobiliária”, no caso em análise formalizada no laudo de avaliação juntado no evento [1345875](#).

**69.** Em relação ao **parecer jurídico**, em regra obrigatória pela combinação do referido dispositivo com o *caput* do art. 53 da NLLC, o requisito estará cumprido com a juntada deste parecer ao processo, no qual é realizado o controle prévio da legalidade da contratação direta, em conformidade com o art. 53, § 4º, da LLC.

### **3.2.4 Comprovação de recursos orçamentários - Art. 72, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021:**

**70.** Segundo o comando inserto no artigo 10, inciso IX, da Lei nº 8.429, de 1992, que dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, e no artigo 72, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021, a declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal. A necessidade de demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso assumido tem razão de ser na medida em que é necessário que a Administração Pública comprove ter previsões de recursos orçamentários suficientes para cumprir com os compromissos que pretende assumir.

**71.** Assim, o Anexo VIII da IN TRE-RO nº 9, de 2022, que trata do rito de tramitação dos processos de contratações diretas, disciplina que o titular da SAOFC deverá encaminhar os processos à Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (COFC) para que nele seja juntada a programação orçamentária que indicará os recursos que farão frente a despesa



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

realizada. Nessa oportunidade, a unidade orçamentária também deverá informar, em cumprimento ao art. 16, inciso II, c/c o § 4º, inciso I, do mesmo artigo da LC nº 101, de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, se a despesa pretendida pela Administração está adequada e compatível orçamentária e financeiramente com a Lei Orçamentária Anual (LOA), com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) referentes ao exercício no qual ocorrerá a despesa.

**72.** No caso em análise, nota-se que após autorizado pelo titular da SAOFC o ajuste no planejamento orçamentário ([1347537](#)), a programação orçamentária da despesa foi juntada no evento [1347648](#), documento que também registra que a despesa pretendida pela Administração está adequada e compatível orçamentária e financeiramente com a lei orçamentária anual, além de compatível com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias referentes a este exercício financeiro.

### **3.2.5 Comprovação do cumprimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária - Art. 72, V, da Lei nº 14.133, de 2021:**

**73.** O art. 72, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021 estabelece a que seja comprovado que o futuro contratado preenche os requisitos de qualificação mínima e suficiente para executar o objeto e para atestar a idoneidade para contratar com a administração pública, nos termos elencados nos art. 62 a 70 da Lei 14.133, de 2021. Ocorre que as regras que disciplinam **os requisitos de habilitação e qualificação nas contratações diretas estão contidas no capítulo 9 do termo de referência, de acordo com modelo padronizado e disponibilizado no SEI. Referidos elementos já foram objeto de análise no item 39 deste parecer sendo, portanto, desnecessário nova referência a eles.**

**74.** Destaca-se, ainda, quanto à **qualificação econômico-financeira** que o vulto, a complexidade, os riscos e a essencialidade da contratação decorrentes de sua paralisação em função de eventual incapacidade econômica da contratada em suportar vicissitudes contratuais podem justificar tal exigência, **desde que comprovada em estudos realizadas pela unidade demandante** no ETP, se houver, ou no TR. O modelo padronizado de TR para as contratações diretas orienta:

*Nota 60: É fundamental que a unidade observe que exigências demasiadas poderão prejudicar a competitividade e ofender a o disposto no [art. 37, inciso XXI da Constituição Federal](#), o qual preceitua que “o processo de licitação pública... somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”.*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*O [art. 70, III, da Lei Nº 14.133/2021](#), por sua vez, dispõe que as exigências de habilitação poderão ser dispensadas, “total ou parcialmente, **nas contratações para entrega imediata**, nas contratações em valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação para compras em geral e nas contratações de produto para pesquisa e desenvolvimento até o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).” (Referidos valores são atualizados anualmente por Decreto, conforme art. 182 da mesma Lei).*

*A combinação da disposição constitucional com a disposição legal resulta que **as exigências de qualificação técnica e econômica nas situações retratadas no art. 70, III, deve ser excepcional e justificada.***

*Nas demais situações, em razão da diretriz constitucional, a Administração deve observar, **diante do caso concreto**, se o objeto da contratação demanda a exigência de todos os requisitos de habilitação apresentados neste modelo, levando-se em consideração o vulto e/ou a complexidade do objeto, a essencialidade do serviço e os riscos decorrentes de sua paralisação em função da eventual incapacidade econômica da contratada em suportar vicissitudes contratuais, excluindo-se o que entender excessivo. (...)*

**75. Referidas orientações não destoam do entendimento do TCU sobre o tema. Nesse sentido:**

### **[ACÓRDÃO 1661/2011 - PLENÁRIO](#)**

*56. Conforme entendimento defendido pelo Excelentíssimo Senhor Ministro Ubiratan Aguiar em seu voto, corroborado pelo MP/TCU e diversos doutrinadores, como **Marçal Justen Filho, Celso Antônio Bandeira de Mello e José dos Santos Carvalho Filho**, seriam três os critérios que teriam norteado o legislador quando da enumeração das hipóteses, previstas no §1º do art. 32, autorizadas da dispensa das exigências de habilitação previstas nos artigos 28 a 31 da lei 8.666/1993: **a busca da relação custo-benefício da contratação; a desnecessidade, em alguns procedimentos licitatórios mais simplificados, de se indagar a capacidade de o interessado em cumprir o avençado; e a possibilidade de se criar entraves burocráticos desnecessários para assegurar a execução satisfatória da futura contratação. Por ser bastante esclarecedor, transcrevo trecho do voto condutor do [Acórdão 2616/2008-TCU-Plenário](#):***

*“12. Com relação à dispensa de que trata o art. 32, § 1º, da Lei nº 8.666/1993, a sua compreensão remete, a meu ver, à relação custo x benefício da contratação. A dispensa deve decorrer do fato de a Administração não identificar na situação risco à satisfação do interesse público, uma vez que não se vislumbraria a possibilidade de ocorrência de inadimplência do contratado. Significa dizer que o gestor está capacitado a identificar a desnecessidade de verificação da habilitação do licitante em face da certeza da satisfação da futura contratação. Nesse sentido, ensinamento do já mencionado Marçal Justen Filho (pág. 353 da citada obra):*

*‘Alterando entendimento anterior, reputa-se que a previsão do § 1º do artigo 32 não é exaustiva. A dispensa da apresentação dos documentos será admissível não apenas quando o montante quantitativo da contratação for reduzido ou quando a natureza do contrato não exigir maiores indagações sobre a situação subjetiva do interessado. Também se admitirá que o ato convocatório deixe de exigir a comprovação de outras exigências facultadas em lei se tal for desnecessário para assegurar a execução satisfatória da futura contratação. Assim, por exemplo, não teria sentido exigir a comprovação da experiência anterior em toda e qualquer contratação, eis que há aquelas em que tal poderá ser dispensado.’”*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**76.** Registra-se que o modelo padronizado de termo de referência disponibilizado no SEI deste Tribunal, contém todas as orientações para a comprovação das exigências de **habilitação jurídica**, inclusive quando se tratar da contratação de pessoas físicas.

**77.** No que tange à **regularidade fiscal, social e trabalhista**, tanto a doutrina como a jurisprudência do TCU são uníssonas no sentido de que, mesmo nos casos de contratação direta, devem ser exigidas, no mínimo, a comprovação de regularidade junto à Fazenda e a Dívida Ativa da União, o INSS e o FGTS. Além disso, com o advento da Lei nº 12.440, de 2011, sobreveio também a necessidade de comprovação de regularidade trabalhista, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT). Cabe ao administrador, pois, zelar pela efetiva validade dessas certidões na ocasião da contratação.

**78.** O modelo padronizado de termo de referência disponibilizado no SEI deste Tribunal lista ainda no seu item 9.9, a exigências das seguintes comprovações adicionais:

I - prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso, **o que se dá pela consulta ao SICAF;**

II - prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual/distrital ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - prova de regularidade com a Fazenda estadual/distrital ou municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade que concorre ou contrata;

IV - declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição, de acordo com o Anexo I.

**79.** Deve-se ainda destacar que, para todas as contratações deste Tribunal, há **condições prévias para o exame da proposta**, as quais estão listadas no item 9.7 do TR padronizado. Veja-se:

*I - Como condição prévia ao exame da proposta do proponente classificado em primeiro lugar, será verificado eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:*

*Nota 59. A recomendação aos cadastros se dá à luz do art. 91, § 4º da Lei nº 14.133/21 e se dá sem prejuízo da possibilidade de consulta complementar a outros cadastros governamentais análogos, tais como o do TCU (lista de inidôneos ou consulta consolidada)*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

a) Sistema de Cadastro de Fornecedores - SICAF, mantido pelo do Governo Federal (<https://www.comprasnet.gov.br>);

b) Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP: ([https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?cadastro=1&ordenarPor=nomeSanciona\\_do&direcao=asc](https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?cadastro=1&ordenarPor=nomeSanciona_do&direcao=asc));

c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça ([www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php)).

d) Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU;

e) Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal - **Cadin** para celebração de convênios, acordos, ajustes ou contratos que envolvam desembolso, a qualquer título, de recursos públicos, e respectivos aditamentos (art. 6º-A da Lei nº 10.522, de 2002, na redação da Lei nº 14.973, de 2024).

**80.** Em relação ao Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (**Cadin**), listado na alínea "e" do item anterior, embora seja certo que sua regularidade seja exigida pelo art. 6º-A da Lei nº 10.522, de 2002 no momento da contratação, essa poderá ser exigida como condição para o recebimento da proposta, conforme defendido por esta Assessoria no Parecer Jurídico nº 20/2025 ([1324642](#)) e deliberado pela autoridade administrativa deste órgão, veja-se:

*Despacho DG 159/25 ([1327023](#)):*

(...)

*DETERMINO à SAOFC que dê repercussão a todas a unidades competentes, para que, previamente à formalização da contratação, realizem a consulta para comprovar a situação de regularidade no CADIN do adjudicado, **bem assim oriente que os termos de referência das contratações diretas por dispensa presencial e inexigibilidade de licitação poderão conter a exigência de regularidade no CADIN como condição para o recebimento da proposta, haja vista que, nesses casos, as contratações são realizadas imediatamente após a adjudicação do objeto ao vencedor.** Havendo iguais motivos, essa orientação deve ser estendida às dispensas eletrônicas em razão do valor (art. 75, I e II, da NLLC); (sem destaques no original)*

**81.** Como visto, embora se trate de contratação direta, é certo que há um vasto rol de documentos ou informações que devem ser trazidos ao processo para comprovar a regularidade do proponente para contratar com a Administração Pública. Contudo, o termo de referência padronizado disponibilizado no SEI deste Tribunal trata de todos eles. Além disso, para auxiliar na tarefa das unidades que atuam no processo, o seu Anexo I traz um rol de declarações que deverá ser assinado pela pessoa física ou pelo representante legal da empresa e que facilitará a conferência da observância de todas as condições exigidas.

**82.** Recomenda-se ainda ao gestor que observe a comprovação do cumprimento pela contratada - ou eventual ausência justificada - de exigências de habilitação jurídica e/ou regularidade fiscal e trabalhista e/ou de qualificação técnica e/ou econômico-financeira estabelecidas, bem como



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

a ausência do cumprimento da exigência de inexistência de impedimentos para contratar com Poder Público.

**83.** Orienta-se, portanto, que a Administração, antes da formalização da contratação, diligencie para obter todas as declarações e certidões atualizadas elencadas na legislação para certificar a qualificação do fornecedor, de modo a assegurar-se quanto à regularidade fiscal e trabalhista, bem como quanto à inexistência de penalidades contra a futura contratada em todos os sistemas acima elencados. Orienta-se que essas diligências sejam adotadas, **prioritariamente**, pela Seção de Apoio às contratações (SAC) quando da análise de regularidade dos documentos da fase de planejamento da contratação.

### **3.2.6 Razão da escolha do contratado - Art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133:**

**84.** O art. 72, VI, da Lei nº 14.133, de 2021 também exige que do processo conste a razão da escolha do fornecedor. De notar-se que nas contratações que ocorram disputa de preços, o fornecedor é escolhido em razão da melhor proposta ofertada à Administração, seja pelo critério exclusivo do preço ou da técnica, ou de ambos. Isso não ocorre nas contratações de locações de imóveis com inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, c/c § 5º do mesmo artigo da LLC, como descortinado nas seções 3.1 e 3.2.2 deste parecer jurídico. **Neste caso, a escolha do contratado se dá pela comprovação de sua titularidade da propriedade do imóvel que se pretende locar para atender à demanda da Administração. Embora essa condição não seja essencial.**

**85.** Tal posicionamento encontra arrimo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a qual reconhece que o locador é aquele que figura no contrato de locação, **podendo ou não ser proprietário do imóvel** (Recurso Especial nº 1.127.537 - DF (2009/0044303-0) - Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino). Ademais, destaca-se que o **instituto jurídico da locação é transferência de posse e não da propriedade**. E esta não se confunde com aquela, é direito autônomo, conforme entendimento do STJ (REsp 1.739.042-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, pub.: 16/09/2020).

**86.** Nesses termos é admissível que o locador, não comprovando a propriedade, possa integrar o polo ativo da locação com a comprovação somente da posse do imóvel, que deverá ser dar mediante documentos capazes de demonstrar tal condição, como contratos de cessão de uso, de comodato, de locação com autorização para sublocação, dentre outros.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**87.** Contudo, como já ficou registrado no relato deste parecer, houve comprovação da propriedade do imóvel por meio da Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 21.821**, atualizada e expedida em 30/04/04/2025 ([1353071](#)), de acordo com a legislação aplicável, segundo a qual a propriedade imobiliária deve ser atestada por meio de certidão expedida pelo respectivo cartório de imóveis, com prazo de validade, veja-se:

### **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Dispõe sobre os registros públicos:**

*Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. ([Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975](#))*

*§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: ([Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975](#))*

(...)

*IV - o registro de imóveis. ([Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975](#))*

(...)

*Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias. ([Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975](#))*

(...)

*§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. ([Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022](#)) -*

### **Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1986 - Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que 'dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas:**

*Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:*

(...)

*IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias; (sem destaque no original)*

**88.** Nessa linha, o referido documento de comprovação da propriedade do imóvel que se pretende contratar com inexigibilidade de licitação por suas características e localização exigidas pelo art. 74, V, da LLC, atende, na forma registrada nesta seção, a exigência da justificativa da razão da escolha do contratado, listada no art. 72, VI, da Lei nº 14.133, de 2021.



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

### **3.2.7 Autorização da autoridade competente - Art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133, de 2021:**

**89.** O Anexo VIII da IN TRE-RO nº 9, de 2022, que trata do rito de tramitação dos processos de contratações diretas, disciplina que o titular da SAOFC juntará ao processo manifestação sobre a aprovação dos elementos constitutivos da etapa de planejamento, autorização da despesa e adjudicação do objeto e o enviará à Diretoria-Geral da Secretaria do Tribunal, unidade cuja titular detém a competência delegada para autorizar as contratações diretas do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia na forma do art. 27 da norma legal. Tal procedimento atende ao referido dispositivo legal.

### **3.2.8 Publicação do ato que autoriza a contratação direta ou do extrato decorrente do contrato - Parágrafo único do Art. 72, da Lei nº 14.133, de 2021:**

**90.** Ainda, como condição de eficácia dos atos, relembra-se à Administração para a necessidade de divulgação e manutenção à disposição do público do ato que autoriza a contratação direta ou do extrato decorrente do contrato em sítio eletrônico oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), medida listada no item 28 do Anexo VIII da IN TRE-RO nº 9, de 2022, na forma do artigo 72, p. único, da Lei nº 14.133, de 2021.

*Lei nº 14.133, de 2021*

*Art. 72. (...)*

*Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.*

**91.** Vale registrar que, com a NLLC, não há mais exigência de instrução dos autos com os documentos de reconhecimento e ratificação da contratação direta, bastando a juntada aos autos da autorização referida no artigo 72 da Lei nº 14.133, de 2021.

**92.** Em decorrência da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)**, deve a Administração abster-se de informar dados pessoais do contratante e contratado nos artefatos da contratação (ata de registro de preços, contrato e instrumentos equivalentes etc.). Sobre o tema veja-se recente posicionamento da Advocacia-Geral da União (AGU):

*Parecer n. 00004/2022/CNMLC/CGU/AGU:*



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*I - Manifestação jurídica sobre a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados nos modelos de licitação e contratos elaborados no âmbito desta Câmara. Respostas a questionamentos formulados por áreas técnicas. Teses iniciais para fundamentar a inserção de cláusulas gerais a esse respeito. Possibilidade de aprofundamento da matéria mediante provocação específica. Abertura para sugestões quanto às cláusulas pelo e-mail [cgu.modeloscontratacao@agu.gov.br](mailto:cgu.modeloscontratacao@agu.gov.br).*

*II - no que se refere à transferência internacional de dados pessoais, a contratação é possível nas hipóteses do art. 33 da LGPD, atentando-se para o fato de que pontuais incisos ainda aguardam regulamentação por parte da ANPD e de que a transferência para empresas privadas necessita observar o art. 26 da LGPD; (...)*

*III - a contratação de suboperador de dados é, em princípio, lícita, pois não há vedação na legislação vigente;*

*III.1 - respondem, de forma solidária, todos os agentes de tratamento pelos danos eventualmente causados;*

*III.2 - recomenda-se que haja inclusão de cláusula para tratar do tema dos impactos da LGPD nas subcontratações;*

*IV - pode ser exigida declaração da contratada de que seu pessoal cumpre adequadamente a LGPD, todavia, caso se entenda necessário que seus empregados firmem declaração individual de que cumprem essa Lei, pode-se usar como sugestão o modelo constante do item "C" desse parecer;*

*V - entende-se possível a exigência de uma declaração que dê conta da adaptação da licitante ou contratada aos termos da LGPD, inclusive no que se refere ao conhecimento necessário dos empregados para o cumprimento dos deveres da Lei;*

*VI - é possível que a Administração realize diligências para aferir o cumprimento da LGPD pela licitante ou pela contratada;*

*VII - é recomendável inclusão de disposições específicas na documentação de contratação para abordar as questões tratadas, podendo-se adotar, como sugestão, a cláusula genérica contida no item "F" desse parecer;*

***VIII - com relação às minutas, recomenda-se supressão de números de documentos pessoais, notadamente nos contratos, bem como de exigência de atestados de antecedentes criminais, uma vez que a possibilidade dessa exigência é excepcional;***

*VIII.1 - admite-se que a Administração continue exigindo comprovação de exames admissionais e demissionais, devendo tal documentação ser guardada apenas enquanto não prescritas as obrigações trabalhistas correlatas e somente para a finalidade de comprovar o cumprimento dessas obrigações;*

*VIII.2 - quanto ao dado pessoal do endereço, que somente foi localizado na minuta de contrato de locação, é recomendável que seja suprimido quando o locador for pessoa natural, uma vez que a divulgação desse instrumento poderia expor indevidamente esse dado. Nesse caso, tal dado deverá ser arquivado em local à parte, uma vez que a Administração poderá necessitar dele para eventual contato com o locador, inclusive para eventual citação ou intimação em processos judiciais ou administrativos;*

*IX - quando exigido documento pessoal para fins de identificação de pessoa responsável por realizar vistoria em procedimento licitatório, é recomendável que no termo de vistoria conste consentimento da pessoa para que seu nome e documento fiquem no processo e que possam ser acessados por terceiros, ante a natureza pública do processo;*

*X - recomenda-se a observância dos itens complementares, inseridos no presente estudo para além dos questionamentos formulados.*

## **III - CONCLUSÃO**



## **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

**93. Pelo exposto**, e por tudo o mais que consta nos autos, esta Assessoria Jurídica opina:

**I - pela adequação legal** da instrução do processo de contratação direta em análise, de acordo com os requisitos do art. 72 da Lei nº 14.133, de 2021 c/c as regras da Instrução Normativa TRE-RO nº 9, de 2022 e, como desdobramento:

a) pela **adequação legal** do Documento de Oficialização da Demanda ([1342442](#)), do Estudo Técnico Preliminar nº 2/2025-COMSEG ([1345833](#)), da Informação Conclusiva Valor Estimado da Contratação - ICVEC ([1345877](#)) e do Termo de Referência nº 04/2025 - COMSEG ([1345879](#)) - também analisados e tidos como regulares pela SAC ([1347941](#)), podendo ser aprovados pela autoridade competente, na forma do art. 72, VIII, da Lei nº 14.133/2021 e item 15 do ANEXO VIII da IN TRE-RO nº 9, de 2022;

i. ressalte-se que a unidade demandante não utilizou o formulário de Indicação de Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato, constante no Anexo VII da IN TRE-RO nº 4/2023 (evento [0902036](#) do PSEI nº [0002788-56.2022.6.22.8000](#)). Entretanto, considerando que o item 5.19 do TR ([1345879](#)) identifica os servidores para as funções de gestão e fiscalização, tal formalidade pode ser superada e o coletivo designado pela autoridade competente no mesmo ato de análise e aprovação dos documentos da fase de planejamento, em harmonia com o art. 23 da IN TRE-RO n. 04/2023;

ii. embora a proponente tenha apresentado **certidão positiva de débitos fiscais**, emitida em 03/04/2025 pela **Prefeitura do Município de Vilhena**, página 1 do evento [1348275](#), de acordo com o registrado no item 40 deste parecer, tratando-se de locação de imóvel, da qual a pessoa jurídica não emitirá nota fiscal, e sim recibos, sendo que sobre o valor do aluguel não incidirá ISS, tem-se que a irregularidade pode ser relevada. Os tributos (retenção) incidentes nesta contratação, são os constantes na **IN RFB nº 1234, de 2012**: IR, PIS, Cofins e CSLL.

**II - pela possibilidade jurídica da contratação direta, com inexigibilidade de licitação, da locação do imóvel** urbano localizado na Av. Major Amarante, nº 4040, Centro, esquina com a Rua Geraldo Magela, pelo período de 06 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 30/04/2025 ([1353071](#)), pessoa



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

jurídica **Ivone Martini LTDA.**, CNPJ 02.847.860/0001-90 ([1342846](#)), no valor mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) e total de R\$ 43.200 (quarenta e três mil e duzentos reais), com fundamento no Art. 74, V, c/c § 5º da Lei nº 14.133, de 2021.

**i.** Conforme já apontado no item 6 deste parecer a programação orçamentária para a despesa foi juntada no evento 1347648.

**ii. no tocante aos requisitos específicos associados às locações de imóveis, destacam-se, ainda:**

**a.** conforme explicitado no item 17 deste parecer, **ALERTA-SE** à Administração para o fato de que é fundamental comprovar no processo da inexigibilidade as características do imóvel que condicionaram a sua escolha, bem como a ausência de qualquer outro com tais particularidades. Assim, havendo multiplicidade de imóveis nas condições almejadas, necessário será a realização de procedimento licitatório.

Nessa linha, é relevante **RECOMENDAR** que, também nos casos das contratações diretas, passe a **publicar no PNCP o aviso de intenção de contratar**, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários ao atendimento da necessidade administrativa.

Se após tal procedimento, restar verificado que apenas um imóvel atende à demanda administrativa, de acordo com as características previamente definidas, autorizada estará caracterizada a inexigibilidade de licitação. Vale dizer que, ainda que ocorra mais de um interessado, se o imóvel apresentado não cumprir os requisitos elencados, não haverá a necessidade de realizar licitação, pois a norma em tela autoriza a escolha condicionada à comprovação do atendimento às necessidades de instalação e localização do imóvel.

**b.** os arts. 8º, 27 e 33 da Lei 8.245, de 1991 c/c art. 167, inciso II, item 16 e 169, inciso III, da Lei nº 6.015, de 1973 (Lei dos Registros Públicos), preveem a **possibilidade de averbação**, à margem da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, **do contrato de locação**. Contudo, tratando-se de locação de curta duração (6 meses), **entende-se que a medida, embora recomendada, possa ser avaliada pela autoridade administrativa dentro de seu juízo de conveniência e oportunidade;**

**c.** por fim, **ALERTA-SE** para a necessária **realização de vistoria, também, no término da locação**, medida que poderá evitar discussões desnecessárias e eventuais ônus injustificáveis à Administração.

À apreciação da autoridade competente.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos



Documento assinado eletronicamente por **JAMIL JANUARIO, Assessor(a) Chefe**, em 07/05/2025, às 08:14, 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 **1353311** e o código CRC **ABCEE00D**.