



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: 0001685-14.2022.6.22.8000

INTERESSADO: SEÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL - SEMAP

ASSUNTO: : Locação de imóvel para instalação provisória - Fórum Eleitoral Pimenta Bueno - Análise.

PARECER JURÍDICO Nº 64 / 2022 - PRES/DG/SAOFC/AJSAOFC

I - RELATÓRIO

01. Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais- COMSEG deste Tribunal ([0846238](#)), por meio do qual se busca a **locação de imóvel para instalação provisória da sede do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, pelo período de 8 (oito) meses, contados da assinatura do contrato, no valor total estimado de R\$ 18.400,00 (dezoito mil e quatrocentos reais), nos moldes do Projeto Básico n. 4 (evento [0847962](#)), estando a futura avença delineada pelas regras contidas na minuta da carta-contrato (evento [0848519](#)), na qual há **expressa previsão de contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.**

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

- a) pesquisa de preços (eventos n. [0847803](#) e [0847693](#));
- b) consulta deste Tribunal à Prefeitura de Pimenta Bueno/RO acerca da cessão temporária de um imóvel naquele município para abrigar o Fórum Eleitoral, pelo período de aproximadamente 10 (dez) meses a contar de 01 de Abril de 2021 e manifestação da Prefeitura sobre a indisponibilidade de imóvel público para cessão temporária ([0666294](#) e [0672533](#));
- c) consulta à Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia sobre a possibilidade de ceder temporariamente um imóvel naquele município para abrigar a referida zona eleitoral durante o período da efetivação da reforma (evento [0686401](#));
- d) Declaração da Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia, atestando a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no citado município (evento [0708552](#));

e) Ofício da Prefeitura de Espigão do Oeste informando a indisponibilidade de imóvel para abrigar o Fórum Eleitoral daquele município (0672533) e;

f) Justificativa apresentada pelo Chefe de Cartório da 9ª ZE para a escolha do imóvel (evento [0847693](#));

g) Escritura pública do imóvel ([0848086](#)) e comprovação da regularidade fiscal da proponente ([0847984](#)); e

h) vistoria do imóvel, conforme Certidão 224 ([0846811](#)).

03. Após autorização da SAOFC (Despacho 1388 ([0846860](#)), a Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais - COMSEG juntou aos autos o Projeto Básico 4 ([0847962](#)) e remeteu à Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade – SAOFC para providências ([0848128](#)).

04. Mediante o Despacho 1417 ([0848146](#)) e Remessa 155 ([0848207](#)), o titular da SAOFC encaminhou os autos à COMAP para análise do Projeto Básico 4, à SECONT para elaboração da minuta de contrato e à COFC para programação orçamentária.

05. Por meio da análise constante do evento [0848238](#) a Seção de Apoio às Contratações, a quem compete realizar a análise dos projetos básicos e termos de referência, nos termos do inciso II do art. 70-A da Resolução 11/2022 que alterou a Resolução 6/2015, Regulamento Interno do Corpo Administrativo deste Tribunal, verificou que o Projeto Básico 4/2022/COMSEG ([0847962](#)), complementado pela proposta de locação juntada no evento [0847937](#), encontra-se em consonância com as normas gerais de contratações estabelecidas pelo art. 6º, inciso IX, art. 7º, inciso I e art. 14 da Lei 8.666/93, para **contratação direta com dispensa de licitação**, a ser analisada pela Assessoria Jurídica, nos termos do art. 11 da IN n. 004/2008-TRE-RO.

06. A Seção de Contratos juntou aos autos a minuta da Carta-Contrato ([0848519](#)) e a COFC a programação orçamentária, no valor de R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos reais), relativa ao período de julho a dezembro/2022 ([0848472](#)).

07. Assim instruídos, vieram os autos para análise desta unidade jurídica ([0848521](#)). **É o necessário relato.**

II - ANÁLISE JURÍDICA

08. Pelo informado nos autos, a locação temporária do imóvel visa a mudança temporária do atual Cartório Eleitoral (9ª ZE) situado no Município de Pimenta Bueno, em razão da reforma do Fórum Eleitoral, conforme Plano de Obras 2021/2022 (evento [0846241](#)).

09. A Administração não logrou êxito no atendimento de sua demanda com a Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia, o órgão atestou a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no citado município (evento [0708552](#)). Também, a Prefeitura do Município de Pimenta Bueno respondeu negativamente à consulta formulada (evento [0672533](#)).

10. Assim, para o atendimento do interesse público restou a via da locação comercial com particulares, por meio de **contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, verbis.**

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas **necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha**, desde que o **preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**; (negritou-se).

11. Veja-se que o texto legal estabelece expressamente os **requisitos para a locação direta de imóveis**, devendo o ato destinar-se ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração** em razão da necessidade de instalação e localização que condicionem a sua escolha, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

12. Nenhuma dúvida resta quanto ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração**, haja vista que **o imóvel pretendido irá abrigar a sede do Fórum Eleitoral**, local no qual é cumprida parte das finalidades institucionais da Justiça Eleitoral, representada pela prestação de serviços à população sob jurisdição da 9ª Zona Eleitoral.

13. Tem-se, ainda, a **necessidade de comprovação da escolha** do imóvel para o perfeito atendimento da demanda administrativa qualificada pelo **interesse público**, a qual deve ser instruída pelo **binômio adequação-localização**, que na essência resume-se apenas à simples adequação, haja vista que é impossível conceber esta sem aquela. Contudo, a Corte de Contas Nacional, há muito pacificou que, em sede de contratação direta, a **localização** do imóvel é determinante para a escolha, como na **Decisão TCU n. 337/1998 – 1º Câmara e eAcórdão TCU nº 444/2008-2008 – Plenário**.

14. Verifica-se que a Administração não descuidou da referida comprovação, vez que as informações prestadas pela Chefe de cartório da 9ª ZE ([0847693](#)), justificam de forma adequada a escolha do respectivo imóvel, apontando-o como aquele próprio adequado para o atendimento do interesse público.

15. Tem-se, ainda, o **terceiro requisito**, representado pelo **preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**.

16. Assim, é importante consignar que os autos não foram instruídos com o laudo de avaliação necessário em razão de conjecturas fáticas apropriadamente demonstradas no PB e, em especial, na informação conclusiva sobre o valor estimado da contratação ([0847803](#)), elaborada pela COMSEG.

17. Contudo, não cabe a esta Assessoria Jurídica manifestar-se sobre as questões de conveniência e oportunidade na contratação do objeto, bem como os outros elementos que compõem a tomada de decisão, cuja atribuição é do Administrador. Devendo o parecer emitido se restringir aos aspectos jurídicos, com base nas peças constantes dos autos.

18. Nesse ponto, impende ressaltar que a utilização da legalidade estrita no caso em comento (ao exigir a elaboração do laudo citado, mesmo com aferição do preço de mercado por meio de outras fontes) se dissocia do princípio da eficiência, bem como não atende ao interesse público que se visa alcançar esta Administração (local adequado para atender os eleitores da localidade, principalmente os que não tem acesso ao atendimento virtual). Assim, o cumprimento rigoroso à regra legal revela-se ineficiente para a gestão pública.

19. É o que ponderou o Tribunal Regional (TRF) da 1ª Região:

(...)

2. A Administração Pública deve pautar seus atos dentro dos princípios constitucionais, notadamente o da eficiência, que se concretiza pela condução racional e célere dos procedimentos que lhe cabem. A função administrativa deve ser desempenhada, não apenas com a observância ao princípio da legalidade, mas exigindo, outrossim, resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros.

(...)

(TRF 1ª Região, Apelação n. 157-90.2000.4.01.3400, Rel. Juiz Federal Wilson Alves de Souza, 5ª Turma Suplementar, e-DJF1 03.05.2013)

20. Alinhado a esse posicionamento, o TRF da 4ª Região julgou improcedente o pedido de ação civil pública ajuizado pelo Ministério Público Federal, que requeria a declaração de nulidade de contrato administrativo firmado entre o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e empreiteira, tendo como objeto a recuperação da BR-163. Todavia, não obstante as irregularidades apontadas, concluiu-se que a situação calamitosa da rodovia impunha uma atuação imediata do gestor público, sob pena de prejudicar a segurança dos cidadãos. A seguir excerto do acórdão:

Em que pese tal situação possa se mostrar irregular, entendo que não houve prejuízo algum para os cofres públicos nesse tópico, bem como para toda a população usuária da rodovia. Ao contrário do que sustenta a parte demandante, a celeridade no procedimento e início das obras de recuperação da malha rodoviária estão em fiel respeito ao princípio da eficiência (art. 37, caput, da CF), que deve permear todos os atos da Administração Pública. (TRF 4ª Região, Processo n. 4704-34.2006.404.7005/PR, Rel. Des. Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, DJ 25.05.2010)

21. Além disso, o próprio TCU já mitigou o princípio da legalidade a favor do princípio da eficiência, como se verifica no Acórdão 1.1105/2006 – Plenário, no qual considerou justificável o afastamento dos ditames legais sobre habilitação contidos no inc. IV do art. 27 c/c inc. IV do art. 29, ambos da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

(...) quando a competição for inviável, por inexistirem outros prestadores de serviços essenciais ao funcionamento da Administração Pública, que não os inadimplentes, a única alternativa é realizar a contratação da empresa monopolista, estatal ou privada, ainda que ela esteja em débito com o INSS e o FGTS.

22. Outrossim, pode-se vislumbrar a possibilidade de afastamento específico de escolhas normativas que se repute ineficientes:

(...) desde que, harmonizado com o interesse público, sejam asseguradas (i) a **inocorrência de prejuízo ao erário**; (ii) a **boa-fé e a probidade dos agentes envolvidos**; (iii) a **ausência de violação ao núcleo essencial dos demais direitos e garantias fundamentais** (a título de exemplo, o contraditório, a ampla defesa, a duração razoável do processo, a isonomia, etc.); e (iv) a **obtenção de resultado prático com preponderância considerável de benefícios sobre os custos, tanto para a Administração, como para os administrados**. A mitigação da obediência à estrita legalidade deve necessariamente estar atenta a esses parâmetros objetivos, não podendo se aplicar a qualquer opção legal que o gestor repute ineficiente, sob pena de se adotar a indesejável noção de que os fins de interesse público convalidam quaisquer espécies de violação da norma.³ (sem grifo no original)

23. Nesse diapasão em homenagem ao princípio da prevalência do interesse público - que aduz ser as atividades administrativas desenvolvidas pelo Estado para benefício da coletividade - e, principalmente, o da eficiência, mitigando o da legalidade estrita, entendesse que o documento juntado aos autos pelo Coordenador em substituição da COMSEG, pode suprir a exigência de avaliação imobiliária contida no final do inc. X do art. 24 da Lei de Licitações e Contratos, uma vez que se constata que o caso ventilado preenche os requisitos elencados na citação acima. Todavia, como estes pressupostos transcende a seara jurídica, cabe a autoridade competente (gestor público) examinar de forma ampla e sistemática as circunstâncias do momento apresentadas e decidir fundamentadamente qual é a melhor opção para esta Justiça Especializada.

III - CONCLUSÃO

24. Pelo exposto, havendo, como registrada, comprovação da disponibilidade orçamentária para o suporte da despesa no exercício (0848472), esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela possibilidade jurídica da contratação direta da locação do imóvel descrito no item 2 do Projeto Básico n. 4/2022/COMSEG (evento 0847962) para instalação provisória – prazo de 8 meses - da sede do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno, no valor total estimado de R\$ 18.400,00 (dezoito mil e quatrocentos reais), com

fundamento no **art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93**, desde que seja elaborado o laudo de avaliação mercadológica apontado nos tópicos 22 a 25 deste opinativo, ou que a autoridade competente justificadamente afaste esta condição, conforme explanado nos tópicos 16 a 23 acima.

25. Por seu tempo, constata-se que o Projeto Básico 4/2022/COMSEG ([0847962](#)) possui, sob o aspecto formal, os elementos mínimos previstos pelo artigo art. 6º, inciso IX, art. 7º, inciso I e art. 14 da Lei n. 8.666/93, **podendo ser aprovado pela autoridade competente**, caso assim entenda, para os efeitos do **art. 7º, inciso I, § 2º, inciso I c/c § 9º, da Lei de Licitações**.

26. Por oportuno, para cumprimento do **art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93**, esta Assessoria Jurídica **registra sua aprovação aos termos da minuta da Carta-Contrato** ([0848519](#)).

27. Por fim, alerte-se para a necessária **realização de vistoria, também, no término da locação**, na forma disciplinada pelas **Subcláusulas primeira e segunda da CLÁUSULA SEGUNDA, da minuta da referida Carta-Contrato**, medida que poderá evitar discussões desnecessárias e eventuais ônus injustificáveis à Administração.

À apreciação da autoridade competente.



Documento assinado eletronicamente por **SILVIA GONÇALVES DE MACEDO, Assessor Jurídico**, em 24/06/2022, às 15:30, 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 **0848736** e o código CRC **4FD50B78**.