

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 10/2026



Última atualização 05/03/2026

[Acessar Processo Eletrônico](#)

Local: Vitória/ES **Órgão:** TRIBUNAL SUPERIOR ELEITORAL

Unidade compradora: 070015 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPIRITO SANTO

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 05/03/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00509018000113-1-000493/2026 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:

Contratação de locação de imóvel para abrigar o Cartório da 55ª Zona Eleitoral – Vila Velha-ES.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R\$ 1.458.000,00	R\$ 1.458.000,00

Itens Arquivos Histórico			
Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário estimado ↕
1	Locação de imóvel Locação de imóvel	60	R\$ 24.300,00
Exibir: 5 1-1 de 1 itens Página: 1 < Voltar			



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correitude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

 <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

 [0800 978 9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO
Rua João Batista Parra, 575 - Bairro Praia do Suá - CEP 29052-123 - Vitória - ES - <http://www.tre-es.jus.br>

PROCESSO : 0006203-32.2023.6.08.8055
INTERESSADO : Secretaria de Administração e Orçamento
ASSUNTO : Pedido de prorrogação de prazo de adequação de imóvel para instalação de sede de Zona Eleitoral

DECISÃO

Retornam os autos de procedimento administrativo objetivando a locação de novo imóvel para abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 55ª ZE/ES – Vila Velha.

Em 01/12/2025 foi proferida Decisão da Presidência (Id. 1493893) autorizando a locação do imóvel de propriedade do Sr. IVON PONTES SCHAYDER, mediante a realização de adequações técnicas compromissadas pelo locador em Termo de Compromisso (Id. 1468171), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Posteriormente, o proprietário foi informado da citada decisão em 02/12/2025 (Ids. 1495923 e 1495941).

Decorrido o prazo, a Seção de Infraestrutura Imobiliária (Id. 1518751) informa que o Sr. Ivon Pontes Schayder apresentou pedido de prorrogação do prazo de execução das adequações do imóvel para o dia 20/02/2026, com as seguintes justificativas (Id. 1518761):

"(...)

Considerando que nesse período de 03/12/2025 a 02/02/2026 ocorreram algumas intercorrências que nos impediram de dar andamento regular na execução da obra de reforma, tais como:

1. feriados da semana das festividades do Natal;
2. feriados da semana das festividades do Ano Novo;
3. dificuldades de contratação de mão de obra nesses períodos de festividades de Natal e virada do ano, quando todos tiram férias coletivas; e
4. execução de obras da Prefeitura de Vila Velha de recapeamento da Avenida Saturnino Rangel Mauro, onde se situa a casa que abrigará a sede do Cartório Eleitoral da 55ª Zona Eleitoral, que ficou interditada por uma semana, dificultando a entrega de material e o acesso dos fornecedores de serviços.

Pelos motivos expostos acima, solicito a prorrogação do prazo para entrega da obra de reforma até o dia 20 de fevereiro de 2026."

Instruído os autos, a Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa (Id. 1519603) relata que o **Cartório da 55ª Zona Eleitoral encontra-se instalado em sua sede atual, em pleno funcionamento, visto que a vigência da atual locação terminará em 12/03/2026**, segundo consta no SEI nº 0000330-17.2026.6.08.8000.

Ressalta que deve-se observar o adequado lapso temporal entre o recebimento definitivo do novo imóvel e a rescisão do atual contrato de locação, para o adequado procedimento de mudança da sede cartorária. Assim, não vislumbra óbice para a concessão da prorrogação do prazo, diante da não interrupção das atividades da Zona Eleitoral, bem como o adequado prazo resultante da prorrogação, de 20/02/2026 a 12/03/2026, para a realização da mudança de sede.

Instadas, a Secretaria de Administração e Orçamento (Id. 1523731) a Diretoria-Geral (Id. 1524705) e a Assessoria Jurídica desta Presidência (Id. 1528569) opinaram **favoravelmente** à prorrogação de prazo pleiteada pelo proprietário do Imóvel, diante da inexistência de prejuízo ao regular exercício da Justiça Eleitoral, bem como da existência de lapso temporal para a mudança da sede do Cartório da 55ª Zona Eleitoral.

A propósito, cumpre enfatizar, por elucidativo, o Parecer da Assessoria Jurídica da Presidência:

"[...]

II – Fundamentos Jurídicos e Legais

Inicialmente, cumpre consignar que, no caso concreto, **ainda não há contrato administrativo de locação formalmente celebrado**. O que se verifica é a existência de autorização administrativa, consubstanciada em ato unilateral desta Presidência, que permitiu o início das tratativas e das obras de adequação do imóvel, condicionando a futura contratação ao cumprimento das exigências técnicas pactuadas no Termo de Compromisso, id. 1468171, que abrange obra civil de infraestrutura, de cabeamento estruturado e de acessibilidade (1468171).

Nesse contexto, a relação jurídica estabelecida até o momento não se confunde com contrato administrativo em execução, mas sim com a fase pré-contratual, regida pelos princípios da legalidade, do interesse público, da razoabilidade, da proporcionalidade e da segurança jurídica, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A prorrogação de prazo ora analisada não implica alteração contratual, tampouco gera ônus financeiro à Administração, uma vez que inexistente vínculo contratual formalizado e que a **vigência contratual somente terá início após a entrega do imóvel em condições de uso**, devidamente adaptado, e a posterior assinatura do respectivo instrumento.

Sob a ótica do interesse público, verifica-se que a prorrogação pretendida não acarreta prejuízo à continuidade da prestação dos serviços eleitorais, pois o Cartório da 55ª Zona Eleitoral permanece funcionando regularmente em sua sede atual, com contrato de locação vigente, o que assegura a manutenção plena das atividades institucionais durante o período adicional solicitado, conforme expressamente assentou a Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa (CIA), id. 1519603 e reforçada na manifestação da Secretaria de Administração e Orçamento (SAO):

"Conforme manifestação da CIA, o prazo entre o dia 20/02/2026 e 12/03/2016 será utilizado para a mudança da sede Cartorária, concluindo não vislumbrar óbice à concessão da prorrogação do prazo solicitado pelo futuro locador."

Nota-se que o lapso temporal entre a futura entrega do novo imóvel e a rescisão do contrato de locação atualmente em vigor não prejudicará a programação da mudança para a nova sede, incluindo transporte de mobiliário, documentos, instalação de equipamentos e demais providências logísticas, em consonância com os princípios da eficiência e do planejamento administrativo.

É certo que o requerente não apresentou documentação comprobatória acerca das intercorrências alegadas para justificar o atraso na execução das obras. Todavia, tal circunstância, por si só, não se revela suficiente para afastar a possibilidade de prorrogação no caso concreto, especialmente considerando que a **Administração, no exercício de sua discricionariedade técnica e administrativa, manifestou interesse na continuidade das tratativas e no prosseguimento do procedimento visando à futura assinatura do contrato de locação.**

III – Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que não há vedação para a prorrogação do prazo para conclusão das obras de adequação do imóvel destinado à sede do Cartório Eleitoral da 55ª Zona Eleitoral – Vila Velha/ES, uma vez que:

- a) inexistente contrato administrativo formalmente celebrado, tratando-se de autorização administrativa e compromisso pré-contratual;
- b) a prorrogação não acarreta prejuízo à continuidade da prestação dos serviços eleitorais, que permanecem regularmente executados no imóvel atualmente ocupado;
- c) não há impacto financeiro ou risco ao erário decorrente da dilação do prazo;
- d) embora o requerente não tenha apresentado comprovação documental plena das alegações, a Administração manifestou interesse na prorrogação e no prosseguimento das tratativas para futura formalização do contrato, à luz do interesse público.

Assim, sob o prisma jurídico-administrativo, **não se vislumbra óbice para o deferimento do pedido de prorrogação** de conclusão das obras de adequação do imóvel até **20 de fevereiro de 2026**, desde que mantidas as demais condições estabelecidas no Termo de Compromisso, efetuando-se o registros nos autos tão logo concluída a reforma.

[...]"

Diante do exposto, corroborando com o entendimento de não existir prejuízo às atividades eleitorais da 55ª Zona Eleitoral, acolho as manifestações retro aduzidas para deferir o pedido de prorrogação da conclusão das obras de adequação do imóvel até o dia **20 de fevereiro de 2026**, apresentado pelo Sr. IVON PONTES SCHAYDER, desde que mantidas as demais condições estabelecidas no Termo de Compromisso, efetuando-se o registro nos autos tão logo concluída a reforma para adequação técnica do imóvel.

À Secretaria de Administração e Orçamento para a adoção das providências cabíveis à espécie.

NAMYR CARLOS DE SOUZA FILHO
DESEMBARGADOR PRESIDENTE
(documento datado e assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **NAMYR CARLOS DE SOUZA FILHO, Presidente**, em 06/02/2026, às 10:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1529566** e o código CRC **C6924E9B**.

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 11/2026



Acessar Processo Eletrônico

Local: Vitória/ES **Órgão:** TRIBUNAL SUPERIOR ELEITORAL

Unidade compradora: 070015 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPIRITO SANTO

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 10/03/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00509018000113-1-000537/2026 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:

Contratação de locação de imóvel para abrigar o Cartório da 19ª Zona Eleitoral – Muniz Freire-ES.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R\$ 408.000,00	R\$ 408.000,00

ItensArquivosHistórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado
1	Locação de imóvel Locação de imóvel	60	R\$ 6.800,00

< Voltar



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

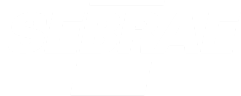
O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correitude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

 <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

 [0800 978 9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO
Rua João Batista Parra, 575 - Bairro Praia do Suá - CEP 29052-123 - Vitória - ES - <http://www.tre-es.jus.br>

PROCESSO : 0004869-60.2025.6.08.8000
INTERESSADO : Secretaria de Administração e Orçamento
ASSUNTO : Locação de Imóvel para a 19ª ZE

DECISÃO

Trata-se de procedimento administrativo objetivando a locação de imóvel não residencial para abrigar o Cartório da 19ª Zona Eleitoral - Muniz Freire/ES, em razão de solicitação de rescisão feita pelo locador do atual imóvel alugado, com consequente desocupação do imóvel (Id. 1481967).

Instruído os autos, foram apresentados pela Seção de Administração Predial o Documento de Formalização de Demanda (Id. 1482168), o Estudo Técnico Preliminar (Id. 1482174), bem como o Termo de Referência (Id. 1482176).

Em sequência, foi apresentada Vistoria Técnica (Id. 1484939) na qual foi realizada avaliação dos imóveis disponíveis para abrigar o mencionado Cartório quanto as condições das edificações e capacidade de atender as especificações do Termo de Referência, concluindo ao final que o imóvel nº 1 atende às necessidades do Cartório Eleitoral da 19ª Zona Eleitoral, com a implementação das adaptações sugeridas.

Em sendo assim, foi realizada Avaliação do Imóvel, conforme Laudo de Id. 1485616, encontrando, através de pesquisa mercadológica, o valor de mercado do imóvel em R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) mensal, ao passo que foram acostados aos autos o Relatório Estatístico (Id. 1485628), a Planta de Adequações (Id. 1485377) e a Proposta Inicial (Id. 1485816) do proprietário do imóvel com potencial para abrigar o Cartório Eleitoral.

Ressalta-se a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis (Id. 1486823) emitida pela Secretaria de Patrimônio da União, na qual afirma não existir, atualmente, imóveis disponíveis no Patrimônio da União com as características buscadas neste procedimento.

A Seção de Logística de Urnas e Voto Informatizado (Id. 1487661) e a Coordenadoria de Gestão de Eleições Informatizadas e de Contratos de TIC (Id. 1487724), após análise da planta do imóvel, concluem que a área destinada às urnas eletrônicas encontra-se dentro das necessidades da Zona Eleitoral, bem como, respeita o disposto na Resolução TSE nº 20.771/2001 em seu artigo 2º, §1º, item 1, quanto ao armazenamento das urnas em local de acesso restrito e isolado de outro ambiente de serviço. No mesmo sentido, acrescenta-se a manifestação da Seção de Gestão de Infraestrutura e Redes (Id. 1489486) quanto às adequações necessárias em relação à infraestrutura de rede.

Apresentadas todas as adequações sugeridas pelas Setoriais ao Engenheiro deste Egrégio Tribunal, este apresenta Planta de Adequações do imóvel revisada (Id. 1492846), assim como o Termo de Compromisso (Id. 1494521) firmado pelas proprietárias do imóvel, comprometendo-se a realizar as benfeitorias propostas em 90 (noventa) dias, após autorização, tendo sido reduzido para 60 (sessenta) dias posteriormente (Id. 1495587).

A Coordenadoria de Orçamento e Finanças (Id. 1498004) atesta ser a despesa com a locação ordinária e rotineira, destinada a manutenção de ações governamentais já existentes, e incorporada ao orçamento de despesas de custeio deste Tribunal, o que afasta a exigência do artigo 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal - LC 101/2000.

Por sua vez, a Seção de Contabilidade (Id. 1498200) apresenta os cálculos dos valores do Contrato de Locação, ao passo que a Seção de Planejamento (Id. 1498588) informa a classificação da despesa e que será reservado valor no orçamento de 2026 para o seu custeio.

A Seção de Licitação, após análise do caso narrado nos autos, informa ser possível a contratação por **inexigibilidade de licitação, a luz do § 5º do inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que assim dispõe:**

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.

Instada, a inclita Diretoria-Geral (Id. 1505281) se manifesta **pela autorização da locação do imóvel proposto para abrigar a 19ª Zona Eleitoral, condicionada à execução das reformas e adaptações requeridas, conforme Termo de Compromisso (Id. 1494821)**. Na oportunidade, determina que seja realizada nova consulta ao proprietário do imóvel que atualmente abriga o Cartório Eleitoral da 19ª Zona Eleitoral, com o fim de verificar a viabilidade de manutenção da contratação vigente até 06/04/2026, caso se faça necessário, mantido, a princípio, a data de 06/03/2026 originariamente aprazada, considerando eventuais intercorrências que possam advir na execução das reformas e adaptações no imóvel objeto de futura locação.

A Assessoria Jurídica desta Presidência (Id. 1508825), objetivando a melhor instrução dos autos, solicita que seja informado se a demanda em apreço encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual/2026, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e entendimento do Tribunal de Contas da União de que o *"plano deve conter todas as contratações que a organização pretende realizar no exercício subsequente, incluídas as contratações diretas, nas hipóteses previstas nos art. 74 e art. 75 da Lei 14.133/2021, ressalvadas as informações classificadas como sigilosas nos termos da lei"*.

A propósito, restou solicitado que fosse acostado documento que comprove a propriedade do imóvel, além de Termo de Compromisso referente à execução das adaptações necessárias, **contendo o respectivo prazo de 60 (sessenta) dias**, devidamente assinado.

Em resposta, a Seção de Infraestrutura Imobiliária apresentou as informações complementares (Id. 1509405) e tece os seguintes esclarecimentos:

"[...]"

1. **Divergência quanto ao nome da rua:**
No Laudo de Avaliação, o endereço do imóvel foi indicado como situado na **Rua Manoel Alonso Portela**. Entretanto, por ocasião da vistoria, não foi informado ao avaliador que houve alteração na denominação da via. O logradouro onde está o imóvel passou a denominar-se **Rua Orlando Bernardino de Souza**.
2. **Diferença no Instrumento de Doação:**
No referido instrumento, consta a denominação **Rua Projetada**, em vez de **Rua Orlando Bernardino de Souza**. Tal fato decorre de que, à época da lavratura do documento, a via ainda não possuía nome oficial.
3. **Comprovação da propriedade do imóvel:**
Foi apresentada cópia do registro da matrícula do inventário, na qual consta o Sr. **Orlando Bernardino de Souza**, pai do Sr. **Orlando Souza**, como proprietário de uma área de 129.401,00 m², onde está inserido o imóvel objeto da presente locação, conforme registro **R.9-5232**, Protocolo nº 18.646, de 16/10/2012. Consta como inventariante **Marina Rosa Fagundes**.

O Sr. **Orlando Souza**, por meio do Instrumento de Doação apresentado, transferiu parte de sua partilha (referente ao registro R.9-5232), constituída pelo imóvel objeto da presente locação, às suas filhas **Fernanda Sousa Ribeiro** e **Soliana Souza Ribeiro de Castro**."

No que concerne ao Plano de Contratações, a Secretaria de Administração e Orçamento informou que a demanda dos autos **não** constava do Plano de Contratações Anuais 2026, motivo pelo qual submeteu a questão aos Membros do Comitê de Orçamento e Contratações deste Egrégio Tribunal (Id. 1509580).

Em nova manifestação, a Assessoria Jurídica da Presidência (Id. 1511585) solicita novos esclarecimentos, quanto ao constante no Documento de Arrecadação Municipal, referente ao Imposto Territorial (fl. 14, ID 1509405), o qual indica a inexistência de edificação no terreno nele identificado, conforme demonstrado pelas seguintes informações: "Área construída: 0" e "Valor venal da edificação: 0", além de reforçar a necessidade de apreciação quanto à inclusão da presente contratação no Plano de Contratações Anual do corrente ano.

Em nova resposta, a Seção de Infraestrutura Imobiliária (Id. 1515777) acosta aos autos:

- Resumo dos procedimentos para obtenção do alvará de licença, informado pelo proprietário (Id. 1515786);
- Protocolo de 2023, referente ao pedido de licença para construir (Id. 1515789);
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução da obra (Id. 1515795);
- Questões judiciais envolvendo o imóvel (Ids. 1515898 e 1515901);
- Novo requerimento para obtenção de licença para construir (Id. 1515947; e
- Referente ao novo protocolo para obtenção do alvará (Id. 1515952).

A Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa apresenta os seguintes esclarecimentos:

"Inicialmente, esclareço que o referido imóvel é novo, não havendo registro de edificação anterior no local. Em razão disso, o cadastro junto à Prefeitura Municipal de Muniz Freire ainda não se encontra atualizado, motivo pelo qual o IPTU consta, até o momento, com informações zeradas.

Ressalta-se que a obra está em andamento, tendo sido juntados aos autos, pela seção competente, documentos que comprovam a efetiva realização da obra. Registra-se, ainda, que o alvará de construção/habite-se permanece pendente de emissão em razão de equívocos no procedimento administrativos adotado pela municipalidade, fato alheio à vontade do interessado.

Somente após a conclusão da obra e a superação das pendências administrativas, serão adotadas as providências necessárias para a lavratura do alvará do respectivo imóvel e sua devida regularização junto à Prefeitura.

Isto posto, conclui-se que somente após cumprida essa etapa, o **Documento de Arrecadação Municipal (DAM)**, referente ao **Imposto Territorial**, será devidamente regularizado, passando a refletir as informações corretas do imóvel."

Ante as novas informações carreadas aos autos, a Diretoria-Geral (Id. 1517725) solicita a emissão de termo de compromisso relativo à apresentação do alvará de construção/habite-se e a regularização do cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Muniz Freire por parte do proprietário do imóvel, com o fim de que o Documento de Arrecadação Municipal passe a refletir as informações corretas do imóvel, bem como solicita a ratificação da informação de que o imóvel é o único que atende as exigências desta Justiça Eleitoral.

Desse modo, foi acostado o termo de compromisso solicitado (Id. 1518349), bem como ratificação da informação de que o imóvel em apreço é o único que reúne as condições exigidas por este Tribunal (Id. 1518597).

Por fim, foi aprovada a inclusão desta contratação no Plano de Contratações 2026, conforme consta em Ata nº 01/2026 (Id. 1520606) e apresentada minuta do Contrato de Locação (Id. 1521066).

Instadas, a Diretoria-Geral (Id. 1520700) e a Assessoria Jurídica da Presidência (Id. 1521293) se manifestaram **pela autorização da locação do imóvel para abrigar a 19ª Zona Eleitoral - Muniz Freire, condicionada à execução das reformas e adaptações requisitadas, bem como a apresentação do alvará de construção/habite-se e regularização do cadastro do imóvel junto a prefeitura de Muniz Freire, conforme Termos de Compromisso de Ids. 1494521 e 1518349.**

A propósito, cumpre enfatizar, por elucidativo, o Parecer da Assessoria Jurídica da Presidência:

"[...]

Pois bem, inicialmente, cumpre destacar que, conforme informado pela Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa (1481967), o locador do imóvel atualmente ocupado pela 19ª ZE requereu a rescisão do contrato, com a consequente desocupação do bem prevista para o dia 06/03/2026 (1506815 – SEI nº 0007931-16.2022.6.08.8000). Diante desse fato, os presentes foram instruídos com a finalidade de viabilizar a celebração de nova locação.

É cediço que o inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal/1988 estabelece como regra a obrigatoriedade de licitar:

"Art. 37.

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." (n.n.).

Com efeito, a Constituição Federal/1988, no inciso XXI do artigo 37, acima transcrito, ao exigir o procedimento licitatório para os contratos ali arrolados, ressalva "os casos especificados na legislação", deixando a cargo de lei ordinária a fixação de hipóteses em que a licitação deixa de ser obrigatória.

Tal papel é atualmente desempenhado pela Lei nº 14.133/2021, especialmente nos artigos 72 a 75. Os incisos I e II do artigo 76 e o artigo 75 dispõem, respectivamente, sobre as hipóteses de licitação dispensada e dispensável, ao passo que o artigo 74 exemplifica as situações de inexigibilidade.

Sobre o assunto expõe Joel de Menezes Nieburh[1]:

"A exigibilidade de licitação pública tem por causa o princípio da isonomia e, indiretamente, acaba por respaldar os princípios da impessoalidade e da moralidade administrativa. Portanto, antes de celebrar contratos, a Administração Pública, por regra, deve realizar licitação pública. Em paralelo a isso, há casos em que, legitimamente, o certame é afastado, delineando-se inexigibilidade e dispensa.

A obrigatoriedade de licitação pública encontra limites, porque há casos em que ela não poderia se desenvolver regularmente. (...)

(...)

Afora as hipóteses de inexigibilidade, percebe-se existirem situações em que, conquanto fosse viável a competição, não haveria utilidade em empreender licitação pública, já que o interesse público seria comprometido, afigurando os casos em que ela é dispensada ou dispensável. (...)

(...)

Torna-se a afirmar que a atividade administrativa é toda concebida para a satisfação do interesse público, uma vez que aqueles que a exercem são dotados de prerrogativas e sujeitos a restrições especiais, cujos efeitos delineiam regime jurídico próprio. A licitação é obrigatória porque ela tende a preservar o interesse público de aspirações escusas, de caráter pessoal, os quais implicam tratamento discriminatório por parte da Administração. Por esses motivos é que se procede à licitação, ou seja, para preservar o interesse público.

(...)

A licitação serve para preservar o interesse público, não para o prejudicar. Se ela compromete a satisfação do interesse público, conforme a avaliação do Legislativo, já não deve ser realizada, ela é dispensada. Tudo que a Administração Pública faz visa contemplar o interesse público, revelando-se um contrassenso adotar procedimento que o contrarie.

É como se o interesse público estivesse sob a confluência de duas forças opostas: de um lado estão a isonomia, a moralidade e a impessoalidade, que reclamam a realização de licitação; do outro, estão outros valores, também pertinentes ao interesse público, cuja realização de licitação lhes imporia o sacrifício. Há verdadeira relação de tensão entre ambos os polos; em meio a tudo isso, está o interesse público. Nas hipóteses em que a isonomia, a moralidade e a impessoalidade são mais fortes, é obrigatória a licitação. Mas nos casos em que os outros valores são mais fortes, dispensa-se a licitação, já não é mais obrigatório realizá-la, de acordo com a valoração legislativa.

(...)

A dispensa de licitação pública pressupõe invariavelmente a possibilidade de realizá-la, mesmo que isso impusesse sacrifício ao interesse público. Ela é, em última análise, o mecanismo de que se vale o legislador para salvaguardar o interesse público, sopesando os valores que o circundam, evitando que a realização de licitação pública erga barreiras à plena consecução dele.

(...)

(...) Sempre que se verifica a inviabilidade de competição, está-se diante de inexigibilidade, queira o legislador ou não."

Enquanto na licitação dispensável e dispensada há possibilidade de competição, cabendo à Administração o uso do seu poder discricionário para a sua aplicação, os casos de inexigibilidade não possibilitam essa disputa, tendo em vista a inviabilidade de competição, "(...) o que acarreta a impossibilidade de se ultimar o procedimento licitatório", utilizando-se as palavras de Joel de Menezes Nieburh[2].

Afirma Sidney Bittencourt[3] que:

“Na licitação dispensada (art. 76), intimamente ligada à alienação de bens públicos, a Administração figura, de regra, como “vendedora”, enquanto que, na licitação dispensável (art. 75), em posição oposta, atua como “compradora”, isto é, na qualidade de “contratante” (adquirindo bens ou contratando a prestação de serviços ou a execução de obras). Na licitação inexigível (art. 74), o Poder Público também intenciona contratar, assumindo, nesse mister, posição idêntica à prevista na licitação dispensável.

Nos casos de licitação dispensável, mesmo sendo possível a competição licitatória, a lei autoriza a sua não realização, segundo critério de oportunidade e conveniência. Já nas hipóteses de licitação dispensada, a lei rejeita a realização do certame, não havendo margem para a discricionariedade da Administração.

(...)

Em síntese, por tudo o que foi exposto, conclui-se que:

- Licitação inexigível é aquela em que a realização de licitação é inviável;*
- Licitação dispensável é aquela em que a lei autoriza a contratação direta, sem a realização de licitação; e*
- Licitação dispensada é aquela em que a lei determina a contratação direta, sem a realização de licitação.”.*

A contratação direta, quer seja por dispensa ou inexigibilidade de licitação, demanda o atendimento de alguns requisitos.

De acordo com o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta deverá ser instruído com certos documentos. Vejamos:

“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.”.

Vê-se, assim, a necessidade do processo de contratação direta dispor de questões de ordem técnicas, referentes ao objeto da contratação, questões econômico-financeiras, jurídicas e de natureza especificamente administrativas.

Sobre a situação apresentada, preconiza o artigo 51 *caput* e inciso V e §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

“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.

(...)

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.”. (g.n.).

Segundo Niebuhr:

“(...) o inciso V do caput do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 andou bem ao qualificar a hipótese como de inexigibilidade de licitação, dado que o pressuposto é que o imóvel a ser comprado ou alugado possui características que o singularizam. Ora, a escolha de um imóvel depende de uma série de variáveis, muitos dificilmente comparáveis objetivamente num processo de licitação pública (localização, área, posição solar, qualidade das instalações, estrutura de tecnologia, proximidade de serviços públicos e de serviços de apoio, facilidade de acesso, segurança da região, espaços de convivência, entre outros). Pode-se dizer, pela experiência prática, que a realização de licitação pública para a compra ou locação de imóvel é que representa exceção, justamente em face dessas variáveis que costumam condicionar a escolha da Administração. A exceção é encontrar critérios objetivos para promover licitação.”[4]. (g.n.).

Observa-se, portanto, que o regramento legal estipula condições para a inexigibilidade da realização de licitação, tais como, justificativa da necessidade da locação; avaliação prévia do bem e dos custos da locação; inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e singularidade do imóvel, demonstrando a vantagem da locação para a Administração.

Documento de Formalização de Demanda - DFD (1482168), Estudos Técnicos Preliminares - ETP (1482174) e Termo de Referência – TR (1482176).

A presente contratação foi inserida no Plano de Contratação 2026, conforme Ata nº 1/2026 (1520606).

1) Justificativa da necessidade da locação:

Consta no Documento de Formalização de Demanda (1482168) “A presente contratação se faz necessária para locação de espaço para abrigar o Cartório da 19ª Zona Eleitoral, tendo em vista interesse de rescisão do atual contrato por parte do locador.”.

2) Razão da escolha do bem, Avaliação prévia do bem e dos custos da locação:

A Seção de Infraestrutura Imobiliária, no Relatório de Vistoria Técnica, informa que (1484939):

- (...) para captação e avaliação de imóveis disponíveis para abrigar o Cartório da 19ª ZE, no município de Muniz Freire, foi procedida vistoria técnica em alguns imóveis;

- A vistoria técnica teve como objetivo identificar as condições de cada uma das edificações analisadas, tomando por base as especificações do Termo de Referência (id.1482176), para verificar se o imóvel possui as especificações mínimas ou que possa vir a ter através da realização de reformas e adaptações a serem realizadas pelo seu proprietário;

- Todos os imóveis apresentados foram submetidos à vistoria in loco.

(...)

Imóvel 01 - Rua Manoel Alonso Portela – Muniz Freire/ES

(...)

Área: 177,0 m²

(...)

Localização: atende ao Termo de Referência

Aceitação: Atende ao Termo de Referência - área do pavimento térreo atende à mínima exigida.

Imóvel 02 - Praça Antônio Guizard – Muniz Freire/ES

(...)

(...) o imóvel em referência possui divisórias de gesso acartonado separando-o de outra loja, na qual funciona um bar com depósito de bebidas. As adequações para que este imóvel atenda ao Cartório Eleitoral podem inviabilizar a locação, tendo em vista o custo de substituição da parede de divisória com o depósito, bem como o custo com as adequações dos banheiros.

Área: 137,0 m²

(...)

Localização: atende ao Termo de Referência

Aceitação: NÃO ATENDE ao Termo de Referência, tendo em vista que a área é menor que a exigida pelo termo.

Imóvel 03 - Rua Manoel Alonso Portela, esquina com a rua Pedro Deps- Muniz Freire/ES

(...)

Área: 110,0 m²

(...)

Localização: atende ao Termo de Referência

Aceitação: NÃO ATENDE ao Termo de Referência, tendo em vista que a área é menor que a exigida pelo termo.

Imóvel 04 - Rua José Martins, 209 – Muniz Freire/ES

(...)

Em cada loja existe um banheiro cujo acesso é feito por um corredor estreito, com 0,80m, o que dificulta o acesso. Ademais, a edificação por ser formada por pequenas lojas, e estas, compostas com outros cômodos, pode inviabilizar tecnicamente as adequações, considerando-se o método construtivo.

Área: 133,0 m²

(...)

Localização: atende ao Termo de Referência

Aceitação: NÃO ATENDE ao Termo de Referência. Além de não possuir área de carga e descarga, e a área não atende o termo de referência.

(...)

5 - Considerações Finais

Após vistoria dos quatro imóveis acima, quanto aos espaços físicos e às localizações, considero o imóvel 01 com potencial para atender as necessidades do Cartório Eleitoral da 19ª ZE, conforme fotos 1485791.” (g.n.).

Dita Seção pontua, ainda, adaptações necessárias a serem realizadas no imóvel 01 para atendimento às necessidades da Justiça Eleitoral – itens 5.2, 6, 7 e 8. Momento em que destaca o registro do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo.

A Seção de Gestão de Infraestrutura e Redes igualmente propõe a realização de adequações no imóvel (1489486).

Laudo de Avaliação, acompanhado dos Relatórios Estatístico e Fotográfico (1485616/1485628/1485791), apresentado pela área técnica deste e. Regional, no qual foi indicada a estimativa dos seguintes valores de mercado para a locação do imóvel:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.745,64	16,87%	
Valor Médio	8.114,67	-	II
Valor Máximo	9.947,06	22,58%	

Tendo sido consignado que “(...) encontramos o valor de mercado para o imóvel objeto da avaliação, desconsiderando-se os centavos, a saber: Área de 176,26,0m² x R\$/m² 38,58 = R\$ 6.800,00 (Seis mil e oitocentos reais).”.

Assinalado, ainda:

“e) A região:

O município onde se localiza o imóvel avaliando (por se tratar de um município pequeno, há concentração de imóveis comerciais no centro da cidade). A pesquisa para comparação de valores de locação foi concentrada no centro, junto ao comércio local, embora o imóvel avaliando se localize fora do centro da cidade. Na localidade existem várias amostras de imóveis com áreas compatíveis com o imóvel avaliando. A localidade da edificação é servida por serviços públicos de água, energia, telefone e transporte público; acessos pavimentados.

f) Metodologia:

Esta avaliação está baseada no método comparativo de dados de mercado, com utilização regressão linear, com auxílio do Software SisDEA, conforme anexo. Para isso, foi realizada pesquisa no centro de Muniz Freire, verificando-se ofertas de locação de imóveis e o valor da locação dos imóveis comerciais, já locados. Foram encontradas 16 (Dezesseis) amostras de imóveis, conforme item 17 do relatório estatístico 1485628.”.

A Seção de Logística de Urnas e Voto Informatizado – SLV/ Coordenadoria de Gestão de Eleições Informatizadas e de Contratos de TIC - CGELC (1487661/1487724) assevera que em relação ao imóvel pretendido:

“(…) a área reservada para as urnas encontra-se dentro das necessidades da referida Zona e está em conformidade com o art. 2º, § 1º, item I da Resolução TSE nº. 20.771/01, o qual prevê que “as urnas serão armazenadas em local de acesso restrito e isolado de outro ambiente de serviço”.

Dessa forma, desde que a área seja utilizada exclusivamente para esse fim e que sejam observadas as condições de climatização, bem como a instalação de pontos elétricos suficientes e com capacidade para permitir a ligação simultânea de no mínimo 36 urnas, esta Seção manifesta-se favoravelmente à locação do imóvel.”.

Inserido aos autos Termo de Compromisso (1494521/1518349) firmado pelas proprietárias do imóvel, por meio do qual se obrigam à:

- realização das benfeitorias no imóvel para atender às recomendações indicadas no Relatório de Vistoria Técnica (1484939), bem como as indicadas no Id nº 1489486;

- apresentar alvará de construção/habite-se e a regularização do cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Muniz Freire, de modo que o Documento de Arrecadação Municipal (DAM), relativo ao Imposto Territorial, passe a refletir corretamente as informações do bem.

3) Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis/Singularidade do imóvel, demonstrando a vantagem da locação para a Administração:

A Secretaria de Patrimônio da União - SPU declara (1486823) que *"Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas."*

Por sua vez, a Seção de Infraestrutura Imobiliária (1518343) assevera que a escolha do imóvel *"(…) foi baseada na vistoria 1484939 de quatro imóveis apresentados pelo Cartório Eleitoral da 19ª ZE; não havia outros imóveis disponíveis e que este imóvel é o único que atende às exigências desta Justiça Eleitoral."* (n.n.).

Conforme as informações técnicas dispostas no id 1484939, a Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa (1518597) ratifica que *"(…) o imóvel indicado é o único que reúne condições para atender às exigências desta Justiça Eleitoral para fins de instalação da unidade cartorária."* (n.n.).

4) Minuta de locação de imóvel:

Necessário salientar que aos contratos dessa natureza também serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais – Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Minuta inserida pela Seção de Contratos (1521066) que, após análise, constatamos estarem seus termos em consonância com a legislação vigente que trata da matéria, razão pela qual aprovamos, juridicamente, o seu conteúdo, com fundamento no inciso V do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021 c/c Lei nº 8.245/1991. Vejamos:

"Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

(…)

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;"

Percebe-se a definição do objeto do contrato de forma suficiente e clara, com indicação da localização, área e destinação do imóvel, cronograma e condições de pagamento, além da indicação dos recursos financeiros e orçamentários a serem utilizados, estando, ainda, em consonância com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)

A contratação terá vigência de 05 (cinco) anos, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de Termos Aditivos. Salientamos que o c. Tribunal de Contas da União[5] admite a adoção de prazo mais dilatado para locação de imóveis.

A Advocacia-Geral da União divulgou entendimento relevante acerca da vigência dos contratos administrativos que, embora de observância obrigatória no âmbito da Administração Pública Federal, pode ser legitimamente adotado pelos órgãos e entidades dos demais entes federativos. Vejamos:

"ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº 93, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024

O ADVOGADO-GERAL DA UNIÃO, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I, X, XI e XIII, do art. 4º da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993 e considerando o que consta do Processo nº 00688.002294/2024-16, resolve expedir, nesta data, a presente orientação normativa de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos enumerados nos arts. 2º e 17 da Lei Complementar nº 73, de 1993:

Enunciado: A vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual. Referência: Arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

Fonte: PARECER n. 00024/2023/CNLCA/CGU/AGU.

JORGE RODRIGO ARAÚJO MESSIAS"[6].

Dispõem os artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, referidos na Orientação Normativa nº 93/2024 da Advocacia Geral da União.

“Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.”.

A minuta estabelece a possibilidade de rescisão antecipada, após os primeiros 12 (doze) meses de vigência, no interesse de ambas as partes, sem ônus, mediante aviso prévio de 120 (cento e vinte) dias, quando no interesse do Locador, e de 60 (sessenta) dias, quando no interesse do Locatário.

Resaltamos que caberá ao Locador pagar pontualmente os encargos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, além de contratar, sem ônus para o Locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato, bem como arcar com despesas extraordinárias.

Consta a previsão de reajuste, com índice pelo IPCA/IBGE, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, cláusula obrigatória independentemente do prazo de duração do contrato.

Ademais, há referência a obrigatoriedade de divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, em cumprimento ao parágrafo único do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

“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.”.

Outros aspectos:

Registramos as informações da Coordenadoria de Orçamento e Finanças (1498011) de que a despesa constante destes autos “(...) é ordinária e rotineira, destinada à manutenção de ações governamentais já existentes, classificada orçamentariamente como “atividade” e já se encontra incorporada ao orçamento ordinário de despesas de custeio do Tribunal Regional Eleitoral do Espírito Santo, não se tratando, portanto, de despesa nova decorrente de criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental.”. Não se enquadrando na exigência do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000.

A Seção de Contabilidade (1498198/1498200) apresenta os valores contratuais, considerando o valor mensal de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais), apurado pela área técnica deste e. Regional (1485616) e o período de vigência de 05 (cinco) anos.

Por sua vez, a Seção de Planejamento e Controle Orçamentário (1498588) indica a classificação orçamentária, a reserva de valor suficiente no orçamento de 2026 para custear a pretendida despesa e a futura inclusão dos valores dos demais exercícios nas respectivas propostas orçamentárias.

Assim, considerando os documentos inseridos, as justificativas e manifestações apresentadas;

Considerando não haver imóvel com as características solicitadas por esta Administração cadastrado no sistema SPU hábil a ser disponibilizado a este e. Regional, bem como o asseverado pela Seção de Infraestrutura Imobiliária (1518343) e pela Coordenadoria de Infraestrutura Administrativa (1518597) no sentido de ser, o imóvel pretendido, o único que atende às exigências desta Justiça Especializada naquela municipalidade;

Considerando os Termos de Compromissos firmados (1494521/1518349), bem como a declaração prestada pelas proprietárias quanto ao prazo de 60 (sessenta) dias para a realização das adequações no imóvel (fl. 02, 1509405);

Considerando a reserva de valor suficiente no orçamento de 2026 para custear a pretendida despesa e a futura inclusão dos valores dos demais exercícios nas respectivas propostas orçamentárias, conforme informado pela área técnica (1498588);

Considerando encontrar-se o valor de aluguel de acordo com o valor médio de mercado, segundo o valor apurado pela área técnica deste e. Tribunal (1485616);

Considerando estarem os termos da Minuta apresentada (1521066) em consonância com a legislação vigente que trata da matéria; e

Considerando a inexistência de possibilidade de competição no presente caso, ratificamos o entendimento da Seção de Licitação (1501183), que opina pela contratação com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, condicionada à execução das reformas e adaptações exigidas pela área técnica deste e. Regional, à apresentação do alvará de construção/habite-se e à regularização do cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Muniz Freire, conforme previsto nos Termos de Compromisso (1494521/1518349) e Declaração (1509405) firmadas pelas proprietárias, bem como à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista das locadoras e a inexistência de óbices que inibam a contratação decorrentes de impedimentos impostos à contratada, a serem verificados junto ao SICAF e demais cadastros pertinentes, no momento da formalização do ajuste.

Salientamos a sugestão da d. Diretoria-Geral (1505281) no sentido de que “(...) seja realizada nova consulta ao proprietário do imóvel que atualmente abriga o cartório eleitoral da 19ª ZE, com o fito de verificar a viabilidade de manutenção da contratação vigente até 06/04/2026, caso se faça necessário, mantido, a princípio, a data de 06/03/2026 originariamente apurada, considerando eventuais intercorrências que possam advir na execução das reformas e adaptações no imóvel objeto de futura locação.”.

[...]

Diante do exposto, acolho as manifestações para autorizar a contratação da locação de imóvel não residencial para abrigar o Cartório da 19ª Zona Eleitoral - Muniz Freire/ES, com fundamento do inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, por meio da assinatura de competente instrumento contratual, nos termos da Minuta acostada (Id. 1521066), condicionada à execução das reformas e adaptações exigidas pela área técnica deste Egrégio Tribunal Regional Eleitoral, à apresentação do Alvará de construção/habite-se e à regularização do cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Muniz Freire, conforme previsto nos Termos de Compromisso (Ids. 1494521 e 1518349) e Declaração (Id. 1509405) firmadas pelas proprietárias,

inclusive, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista das locadoras e a inexistência de óbices que inibam a contratação decorrentes de impedimentos impostos à contratada, a serem verificados junto ao SICAF e demais cadastros pertinentes, no momento da formalização do ajuste.

À Secretaria de Administração e Orçamento para as providências a seu cargo, em especial, para necessária ratificação da existência de disponibilidade orçamentária, considerando a sanção da Lei Orçamentária 2026 - Lei nº 15.346/2026, publicada em 14/01/2026, alertando-se o para a solicitação emanada pela inclita Diretoria-Geral no Id. 1505281, último parágrafo, quanto à realização de consulta ao proprietário do imóvel atualmente ocupado pelo Cartório da 19ª Zona Eleitoral em relação à data do término da contratação vigente.

Vitória (ES), datado e assinado eletronicamente.

NAMYR CARLOS DE SOUZA FILHO
DESEMBARGADOR PRESIDENTE



Documento assinado eletronicamente por **NAMYR CARLOS DE SOUZA FILHO, Presidente**, em 26/01/2026, às 18:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1521414** e o código CRC **2262ED53**.