



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS
Avenida Aristeu de Andrade nº 377 - Bairro Farol - CEP 57051-090 - Maceió - AL



DESPACHO

Maceió, 12 de junho de 2025.

Ao GSAD.

Assunto: Locação de imóveis. Contrato nº 15/2022. Prorrogação. **URGENTE: Vigência até: 15/06/2025.**

Senhor Secretário,

Trata-se de instrução da prorrogação do Contrato nº 15/2022 (1052352), que tem como objeto a locação do imóvel onde funciona a sede da 06ª Zona Eleitoral (Atalaia - AL).

Iniciou-se o processo SEI 0007752-95.2023.6.02.8006 com o objetivo de prospectar o mercado acerca de novo imóvel e firmar novo contrato de locação, em razão da precariedade do estado de conservação do imóvel que atualmente ocupamos, conforme já relatado no Processo SEI 0003312-45.2021.6.02.8000 e com apresentação de pioras, como o afundamento do piso da copa, conforme informações do Sr. Chefe de Cartório.

Realizado chamamento público, apresentada proposta única, homologado o relatório com a proposta compatível através da Decisão GPRES 2355 (1735128), tudo se encaminha para a contratação direta, de acordo com as prescrições da lei 14.133/2021. Exceto pelo fato de ainda restar pendente a avaliação de mercado do imóvel, cujo processo (0011078-47.2024.6.02.8000) vem se alongando desde novembro de 2024.

Assim, às vésperas do termo final de vigência do atual contrato, que se encerra em 15/06/2025, ainda não conseguimos estabelecer novo vínculo contratual, mesmo tendo recebido uma proposta de um imóvel recém construído, com ótimo espaço e que atende a todas as necessidades desta Justiça Eleitoral, uma vez que, a avaliação resta pendente conforme relatado acima.

O Despacho PREG 1740734 informa que a Dispensa Eletrônica 90003/2025 foi concluída em 09/06/2025, sendo a empresa ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA a vencedora do item relativo ao imóvel situado no município de Atalaia.

Ocorre que, conforme as regras do edital da Dispensa Eletrônica acima referida, a contratada tem prazo de 30 dias, após firmado o contrato para entregar os laudos de avaliação dos imóveis.

Imprescindível tal avaliação para mensurar a proposta da pretensa locadora do novo imóvel, somos impelidos a pensar na prorrogação do contrato atual.

Ademais, mesmo assinando o novo contrato, a mudança de imóvel demanda adequação

do local e instalação de link e equipamentos, necessitando de mais alguns dias.

Aguardamos até o último momento para instruir a presente prorrogação, pois, já sabemos há algum tempo, que urge que deixemos o atual imóvel pelo comprometimento estrutural da sua edificação. Há perigo iminente de desabamento do muro e de maior afundamento do piso, especialmente com a chegada do inverno, entre outras questões de ordem física/estrutural.

Há real preocupação com a segurança dos servidores que trabalham naquela unidade. Todavia, em razão da não assinatura do novo contrato, faz-se necessária a prorrogação do contrato atual, para que não haja descontinuidade da prestação do serviço.

Ressalto que a locadora encontra-se com pendência perante a Receita Federal do Brasil (1742300) e com a Fazenda Pública Municipal (1742303).

Apenas para argumentar, convém lembrar que os Acórdãos nºs 1.402/2008, 1.105/2006 e a Decisão nº 431/1997 do TCU autorizam empresas privadas a contratar com a Administração, estando em situação de irregularidade fiscal, nos casos de inexigibilidade de licitação ou em razão da supremacia do interesse público, justificada de diversos modos.

A renomada empresa de Consultoria em Licitações Zênite, em artigo específico sobre locação imobiliária, esclarece a possibilidade de afastamento da exigência de regularidade fiscal:

Considerando que as exigências de habilitação devem ser mantidas durante toda a vigência do contrato (art. 55, inc. XIII, da Lei nº 8.666/93), a Administração também deverá avaliar se o contratado permanece em condição de regularidade fiscal por ocasião das prorrogações.

No entanto, esse panorama pode ser alterado **em situações extraordinárias**, nas quais, por força dos princípios da finalidade e da indisponibilidade do interesse público, a Administração deva avaliar uma solução mais adequada. Explica-se.

Regra geral as contratações de locação de imóveis com o Poder Público na condição de locatário são formalizadas por meio de dispensa de licitação (inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93). Nesses casos, ainda que a Lei nº 8.666/93 tenha tratado a contratação direta como dispensa, o fundamento para o afastamento do dever de licitar reside na existência de **um único** imóvel apto a atender à necessidade da Administração ou na falta de condições objetivas para se estabelecer uma licitação.

Numa situação como essa, considerada a supremacia do interesse público e o princípio da continuidade administrativa, que demanda a contratação de imóvel específico, admite-se a celebração do contrato de locação, mesmo sem a demonstração de regularidade fiscal pelo locador.

Essa conclusão encontra amparo no posicionamento adotado pelo TCU na resposta à consulta baseada nos Acórdãos nºs 1.402/2008, 1.105/2006 e na Decisão nº 431/1997, todos do Plenário, e que admitem a contratação com pessoas em irregularidade fiscal nos casos em que for comprovada a inexigibilidade de licitação em decorrência da condição de exclusividade do contratado.

Ainda que existam outros imóveis aptos a atender ao interesse da Administração, também é possível a manutenção de contrato com locador em condição de irregularidade fiscal quando demonstrado que a rescisão imediata é mais danosa ao interesse público. Nesse caso, caberá à Administração planejar a rescisão e sua substituição sem expor a risco a continuidade de suas atividades. (Disponível em: <https://zenite.blog.br/e-possivel-manter-ou-prorrogar-contrato-de-locacao-de-imovel-cujo-contratado-esteja-em-situacao-de-irregularidade-fiscal/> Acesso em: 29 de agosto de 2022)

Por todas as razões acima expostas, parece-nos que, em que pese a existência de pendências e riscos, neste momento, considerando-se sempre a supremacia do interesse público e a continuidade da prestação do serviço, não há alternativa senão permanecer no imóvel.

Sobre o valor da locação, atualmente o valor pago é de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e não sofrerá reajuste.

Há, no planejamento de contratação anual de 2025, previsão de R\$ 37.620,00 (trinta e sete mil seiscentos e vinte reais) para a locação de imóvel em Atalaia (item 050).

Destaco que a anuência da atual locadora, senhora Maria Cícera de Freitas, para a prorrogação pelo prazo de 2 meses, foi devidamente colhida, devendo ser juntada aos autos amanhã, 13/06/2025.

Assim, encaminhamos o feito para a vossa consideração.

Respeitosamente.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA, Analista Judiciário**, em 12/06/2025, às 19:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1742334** e o código CRC **BB8D6331**.