



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DIRETORIA-GERAL**

Senhor Presidente,

Trata-se de proposta da Secretaria de Administração de Material de celebração de contrato de locação para o imóvel situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 318, Bela Vista, São Paulo/SP, vizinho à Sede I do TRE-SP, com 1.776 m<sup>2</sup> de área, atualmente desocupado, para abrigar instalações de unidades da secretaria do Tribunal, tendo em vista a recente reestruturação promovida pela Resolução TRE-SP n. 581/2022, que dispôs sobre a alteração da estrutura organizacional, com o remanejamento, transformação - sem aumento de despesa - e lotação de cargos em comissão e funções comissionadas criados pela Lei n. 14.234/2021.

Prevê-se o termo inicial da locação em 1º/12/2022 e vigência de 48 meses.

Atualmente, a secretaria deste Eleitoral compreende os seguintes prédios, todos localizados na cidade de São Paulo: Sede I, Anexo I e Anexo III, conexos e vizinhos ao imóvel objeto da presente contratação, Sede II (Rua Dr. Falcão Filho, 21), Anexo II (Almoxarifado, na Alameda Nothmann, 1.146) e Anexo IV (Seção de Arquivo e Centro de Memória Eleitoral, na Rua Major Diogo, 105).

A Seção de Locação e Cadastro de Imóveis (doc. 3573195) junta proposta comercial (doc. 3573331) apresentada pelas empresas ALPA ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/S LTDA. e TEMA PARTICIPAÇÕES LTDA., no valor mensal de R\$ 90.000,00, ressaltando a consignação de acordo para implementação de reformas e adequações prediais, e anexa Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (doc. 3573365) por elas fornecido, a partir do que assevera que o valor do metro quadrado do imóvel (R\$ 50,68) é compatível com a média praticada na região (R\$ 48,90).

Também consta nos autos um segundo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (doc. 3746137), emitido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis em razão de convênio estabelecido entre essa entidade e este Regional, documento que, ao chegar a conclusão semelhante (média praticada na região de R\$ 51,78), evidencia a vantajosidade financeira do ajuste pretendido.

Assim, salientando a indisponibilidade de edificações pertencentes à União próximas à Sede I e adequadas às necessidades desta Administração, a referida seção manifesta-se pela celebração do contrato, conforme o inciso X do artigo 24 da Lei n. 8666/93, segundo o qual é dispensável a licitação *para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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.*

A Coordenadoria de Gestão de Imóveis (doc. 3580361) endossa os termos propostos.

A Secretaria de Gestão de Serviços (doc. 3950673) esclarece que a proposta visa a garantir um imóvel localizado estrategicamente ao lado da sede principal do TRE-SP, a fim de facilitar a integração de servidores e servidoras, e observa que, com a promulgação da supracitada Lei n. 14.234/2021, foram criados 225 novos cargos para o quadro de pessoal e acrescentadas secretarias na estrutura organizacional.

Assinala que, em razão das atividades de preparação e realização de eleições pelo TRE-SP, há necessidade de remanejamento de espaços para fins como instalação de sala de imprensa, de área para os trabalhos de registro de candidaturas, análise das prestações de contas e recebimento e teste de urnas eletrônicas novas, bem como para a central de atendimento aos eleitores e eleitoras (Central 148).

Pondera que, apesar da implantação do regime de teletrabalho neste Regional e do projeto piloto de *coworking* (em conjunto com as Secretarias de Orçamento e Finanças e de Auditoria Interna) para melhor aproveitamento dos espaços, a utilização da VPN (Rede Privada Virtual) nos

computadores ainda demanda a manutenção de áreas físicas, até que se verifique um solução que flexibilize com segurança a sua utilização.

Acrescenta que a locação do imóvel vizinho indicado otimizará os serviços de segurança e monitoramento dos prédios, permitirá a utilização da garagem de forma conjunta para melhor acomodar a frota de veículos deste Regional e não demandará fornecimento de transporte ou deslocamento de pessoal para a sede principal do Tribunal, o que denota vantajosidade financeira e de logística.

Quanto ao prazo inicial de locação, sugere a adoção dos citados 48 meses, com possibilidade de prorrogação por dois iguais e sucessivos períodos, tendo em vista que a Administração dispenderá recursos financeiros para executar a instalação e estruturação dos ambientes, assim como a mobilização das unidades para o novo espaço.

Por fim, assinala a inexistência, no planejamento estratégico deste Regional, de projeto de mudança da sede principal do TRE-SP pelo período citado, o que, conforme enfatiza, corrobora a permanência das unidades nesse local por prazo mais estendido.

A Seção de Gestão de Contratos de Locação e Aquisição (doc. 3953877) informa a regularidade da documentação do imóvel e das proprietárias, embora ressalve pendência de apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), providência a que se comprometem os proprietários, previamente à ocupação do imóvel.

E pontua que a despesa total com a nova locação será de R\$ 4.320.000,00, equivalente a 48 meses.

A Coordenadoria de Contratos (doc. 3961935) e a Secretaria de Administração de Material (doc. 3974382) ratificam a proposta.

A Assessoria Jurídica (doc. 3985091) destaca que, tratando-se de locação inaugural para abrigar unidades da secretaria deste Regional, resta demonstrado o interesse da Administração para o atingimento de sua finalidade precípua, uma vez que o espaço físico da edificação proposta se mostra necessário à acomodação dos novos servidores e servidoras, em atenção à recente Lei n. 14.234/2021, a qual, conforme, frisado anteriormente, criou 225 novos cargos em acréscimo ao quadro de pessoal do TRE-SP.

Reforça que a supramencionada Resolução TRE-SP n. 581/2022 alterou a estrutura organizacional deste órgão, também em decorrência daquela lei, com implantação de novas secretarias (da Presidência; de Planejamento Estratégico e de Eleições; de Gestão da Informação e Documental; e de Comunicação Social), alterações nas demais unidades já existentes e lotação de cargos em comissão e funções comissionadas.

Salienta a localização estratégica do imóvel pretendido, primando-se pela vantajosidade de caráter econômico e de logística, bem como enfatiza a avaliação de mercado realizada, apta a atestar a compatibilidade do valor pretendido para o aluguel.

Assim, diante da indisponibilidade de imóveis próprios da União na localidade apurada que atendam satisfatoriamente às necessidades deste Eleitoral, entende presentes os requisitos necessários para a contratação em análise, consoante o já transcrito artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.

Quanto ao prazo inicial de vigência proposto de 48 meses, entende que está justificado, em razão dos aspectos operacionais e financeiros, além da observação da Secretaria de Gestão de Serviços no sentido de que o planejamento estratégico vigente não prevê a mudança da sede principal do Tribunal nesse intervalo.

Dessa forma, considerando o atingimento da finalidade precípua da Administração, a localização estratégica e a compatibilidade do preço do aluguel com o valor de mercado, não vislumbra óbices jurídicos ao contrato de locação de imóvel em referência para a instalação de unidades da secretaria do TRE-SP, com amparo no artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93 e em conformidade com a legislação aplicável, sugerindo adequações na minuta de contrato apresentada para esse fim e ressaltando a necessidade de regularização do AVCB como condição primordial para a celebração do ajuste.

Ante o exposto, considerando as justificativas apresentadas pela Secretaria de Gestão de Serviços, a disponibilidade de recursos atestada pela Secretaria de Orçamento e Finanças (doc. 3993048) e o parecer favorável emitido pela Assessoria Jurídica, ratifico a proposta da Secretaria de Administração

de Material e submeto à aprovação de Vossa Excelência a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 318, Bela Vista, São Paulo/SP, em conformidade com a minuta contratual contida no documento n. 3953625 (contempladas a recomendação e as adequações sugeridas pela referida assessoria), para abrigar unidades da secretaria do TRE-SP, pelo período inicial de 48 meses, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.

Para tanto, também submeto à aprovação de Vossa Excelência a despesa no montante de R\$ 4.320.000,00, equivalente a 48 meses de locação, ao valor mensal de R\$ 90.000,00.

Em caso de aprovação, sigam os autos à SOF e SAM, para as providências seguintes.

Claucio Cristiano Abreu Corrêa  
Diretor-Geral

Aprovo.

Paulo Sérgio Brant de Carvalho Galizia  
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA, DIRETOR-GERAL**, em 03/11/2022, às 13:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO SÉRGIO BRANT DE CARVALHO GALIZIA, PRESIDENTE**, em 03/11/2022, às 18:16, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tre-sp.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tre-sp.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **3994641** e o código CRC **7E7298E7**.