



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 4750 - Bairro Centro Político e Administrativo - CEP 78049-941 - Cuiabá - MT - <http://www.tre-mt.jus.br/>

DECISÃO Nº 0535200/2023

Vistos, etc.

Tratam estes autos virtuais de contratação relativa à renovação da locação do imóvel que abriga o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, sediado em Diamantino.

O processo está instruído com:

1. Certidão de inteiro teor e do imóvel matriculado sob o nº 30.679, no Livro nº 2 - Registro Geral, folhas 82-82-v, em 13/2/1997, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Diamantino (doc. 0454218);
2. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal (docs. 0454223 e 0454251);
3. Certidão CNJ - negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. 0454288);
4. Certidão TCU - negativa de licitantes inidôneos (doc. 0454292); Receita Federal - certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (doc. 0454296);
5. Certidão de Empresa Inidôneas e Suspensas (CEIS) do Portal da Transparência (doc. 0454298);
6. Planta baixa do imóvel (docs. 0454229, 0454231 e 0454233);
7. Carta proposta de locação do imóvel, com valor mensal de aluguel de R\$ 4.171,00 (quatro mil cento e setenta e um reais), consoante doc. 0510173 (inclusas no valor as seguintes despesas: fornecimento de água e coleta de esgoto; Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU);
8. Declaração do Juiz Eleitoral e da Chefe de Cartório atestando que o imóvel objeto da locação atende às necessidades atuais do Cartório da 7ª Zona Eleitoral - Diamantino -, conforme demonstra o doc. 0454305;
9. Formulário de descrição do imóvel (doc. 0454308);
10. Fotos do imóvel (doc. 0454326);
11. Formulário de solicitação de locação (doc. 0454310);
12. Declaração de indisponibilidade de imóvel da União na cidade de Diamantino, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (doc. 0460118);
13. Cópia do documento de identificação da proprietária do imóvel (doc. 0454284);
14. Laudo Técnico de Avaliação de valor locativo (doc. 0504161) que registrou as condições do imóvel pretendido, avaliando o valor mínimo da locação em R\$ 3.082,95 (três mil e oitenta e dois reais e noventa e cinco centavos), o máximo de R\$ 4.171,05 (quatro mil cento e setenta e um reais e cinco centavos) e o valor médio de mercado em R\$ 3.627,00 (três mil seiscentos e vinte e sete reais);

15. Minuta do contrato de locação (doc. 0514956);
16. Disponibilidade orçamentária informada pela Seção de Programação Orçamentária (doc. 0535190);
17. Estudo Técnico Preliminar (doc. 0517968);
18. Projeto básico (doc. 0517935).

A Diretoria-Geral, em sua manifestação (doc. 0534879), relata que:

3. Em relação à informação encaminhada pelo TRT da 23ª Região, a Senhora Chefe de Cartório atestou que *“O imóvel disponibilizado nas condições propostas de compartilhamento pelo TRT 23ª Região (ofício 062/2022) doc 0454319, informado a disponibilidade do único ambiente desocupado no momento, qual seja, a Vara da Cidadania, com espaço de 20m², não atenderá a necessidade de imóvel pretendida pelo Cartório Eleitoral”* (ID 0455562).
4. A Assessoria Jurídica, por intermédio do Parecer nº 672/2022 (ID 0499366), apontou a existência de *“documento de registro de imóveis (ID 0454218) correspondente à matrícula do imóvel nº 30.679, Ficha 082, Livro nº 2 – Registro Geral, do Serviço Registral de Diamantino, contendo averbação de construção (Av.04/30.679) de uma obra de: a) pavimento térreo e b) pavimento superior com área de 367,68 m²”*. motivo pelo qual sugeriu que *“o setor competente (SEO) ratifique (1. Cláusula Primeira - Do Objeto) qual o montante real de peças a ser locado em relação ao registro de imóveis (matrícula nº 30.679 e averbação Av.04/30.679): pavimento terreno e pavimento superior, pois deve haver similitude de pavimento térreo e pavimento superior com o total edificado e averbado: área de 367,68 m²”*.
5. Diante do apontamento da ASJUR, a SEO solicitou esclarecimentos nos seguintes termos (ID 0500966):

“Frente ao questionamento levando pela Assessoria Jurídica sobre a confirmação da área efetiva do imóvel a ser locado, diligenciamos a questão para fiscalização contratual, objetivando obtermos as seguintes informações:

1 – Se o prédio ocupado pelo Cartório Eleitoral apresenta um ou dois pavimentos?

2 – O prédio está em sua totalidade locado para o TRE-MT ou existe uma outra área do mesmo imóvel que não está servindo a este Tribunal

3 – Existe área superior do imóvel não locado ao TRE-MT?

4 – Solicitar do proprietário a informação sobre a área da parte do imóvel que está sendo locado para TRE-MT”.

6. A Senhora Chefe de Cartório juntou a seguinte manifestação (ID 0502398):

“Segue resposta ao ID 0500966:

1. O prédio alugado pelo cartório apresenta somente um pavimento.

2.O prédio está totalmente locado pelo TRE, nos mesmos moldes do contrato de aluguel vigente, 197,85m de área construída e 200m de garagem.

3. Não.

4. Ao questionar a proprietária sobre a divergência na informação da área, me foi passada a seguinte informação.

"A divergência de entendimento aconteceu pelo fato de ser uma única escritura da nossa antiga gráfica, hoje, após uma reforma com adaptação para o Cartório Eleitoral, incorpora três imóveis. A área disponibilizada para o contrato (Proprietário/TRE) está no endereço do referido no Contrato (Trav Maria Euzebia Paes da Costa Salles n* 43, Bairro Centro, frente Igreja Matriz da Imaculada Conceição - Diamantino Mt)."

7. Em face das novas informações, foi juntado laudo de avaliação atualizado (ID 0504161) e nova Carta Proposta (ID 0510173).

8. A SEO explicou (ID 0514537):

"Primeiramente esclarecemos que tratam-se os autos do novo contrato de locação para imóvel-sede do Cartório da 07ª Zona Eleitoral – Diamantino (**contrato atual com vigência até a data 25/02/2023**), que foi estabelecido diligências para ajustes decorrentes da ocorrência apontada pela Assessoria Jurídica do TRE-MT, que destaca que a certidão de interior teor expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis referente ao imóvel a ser locado, documenta a averbação de um imóvel de dois pavimentos e questionou sobre a confirmação da área averbada do imóvel em questão, conforme e-doc. 0499366.

Frente ao questionamento levantado pela Assessoria Jurídica, está S.E.O. observou que o Laudo de Avaliação expedido pela empresa Consul Engenharia documenta no Laudo de Avaliação do Imóvel (e-doc. 0486025 em sua página 6) registra tratar-se de um imóvel de um pavimento, conforme transcrição baixo do laudo:

"(...) um prédio comercial de 1 pavimento (...)"

Dessa forma, motivados pela observação apontada pela Assessoria Jurídica, está Seção estabelece diligência junto a Fiscalização do imóvel objetivando colher dados que tornasse esclarecedor a divergência entre a Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (e-doc. 0454218, página 01) e o Laudo de Avaliação do Imóvel (e-doc. 0486025, página 6), obtendo a informação de que a certidão registrava uma situação imobiliária anterior a uma reforma ocorrida no imóvel, conforme transcrevemos abaixo o registrado pela fiscalização contratual, cuja integra segue no e-doc. 0502398.

"A divergência de entendimento aconteceu pelo fato de ser uma única escritura da nossa antiga gráfica, hoje, após uma reforma com adaptação para o Cartório Eleitoral, incorpora três imóveis. A área disponibilizada para o contrato (Proprietário/TRE) está no endereço do referido no Contrato (Trav Maria Euzebia

Paes da Costa Salles n 43, Bairro Centro, frente Igreja Matriz da Imaculada Conceição - Diamantino Mt)."*

Neste sentido, ficou concluído que a certidão de inteiro teor não documentava a situação atual do imóvel, inclusive quanto a área construída do imóvel que foi informada pela fiscalização contratual em 197,85 m² de área construída e conforme documentado na planta baixa do imóvel constante do e-doc. 0455244.

Frente a constatação foi estabelecido diligência referente laudo de avaliação com vista ao recálculo dos valores de Mínimo, Médio e Máximo da locação, haja vista que os valores iniciais haviam sido estabelecidos com base nos dados oficiais contido na Certidão de Registro do Imóvel, conforme melhor detalhado no e-doc. 0503097, solicitado recálculo dos valores conforme área construída registrada na planta baixa (e-doc. 0455244).

A empresa contratada CONSUL ENGENHARIA fez o cálculo pertinente ao imóvel com base na área construída registrada na planta baixa (e-doc. 0455244), encaminhando um novo laudo, juntado aos autos no e-doc. 0504161 que substituiu o laudo anterior, após a revisão e atualização dos dados foi estabelecido os valores possíveis para locação (e-doc. 0504161, página 13):

- 3.082,95

Valor de Mercado Mínimo: R\$
- 3.627,00

Valor de Mercado Médio: R\$
- 4.171,05

Valor de Mercado Máximo: R\$

Considerando que houve mudança nos valores na determinação do valor locatício, está S.E.O. tramitou em diligência aos autos a Fiscalização por apresentar o valor da proposta de locação superior ao valor máximo da determinação da locação, conforme e-doc. 0504297:

- 5.500,00 (e-doc. 0454261)

Valor Proposta de Locação: R\$
- Valor máximo para locação segundo o laudo R\$ 4.171,05 (e-doc. 0504161, página 13)

A diligência para ajuste de valor foi encaminhado a fiscalização do imóvel, conforme e-doc. 0504297, solicitando notificar a locadora para apresentar nova proposta de locação com o valor ajustado e limitado ao estabelecido no laudo expedido pela empresa contratada.

Após negociação do valor da locação a locadora apresentou nova proposta de locação, conforme e-doc. 0510173, apresentando novo valor de locação:

•

*Valor de locação R\$ 4.171,00
(Inclusos no valor de locação a despesas de água e esgoto e IPTU)*

Considerando que o laudo de avaliação do imóvel apurou um valor máxima de locação em R\$ 4.171,05 (e-doc. 0504161, página 13), dessa forma, propomos (smj) a locação do referido imóvel pelo prazo de 60 meses, observando o prazo da vigência do contrato atual, considerando a proposta de locação registrado no e-doc. 0510173.

Encaminhamos os autos objetivando análise jurídica e alterações das minutas com base nos valores após as diligência efetuadas que acarretaram em alteração do valor inicial da locação (Nova proposta de locação e-doc. 0510173)".

9. A Assessoria Jurídica, mediante parecer nº 756/2022 (ID 0523919), atestou: *"Primeiramente, esclarece-se, com fundamento da Lei de Registros Públicos, que todo o espaço apontado pela atual Locadora está averbado. Portanto, cumpre o local as exigências de segurança de construção apta à locação"*.
10. Explicou que *"No tocante ao valor locativo, o praxis vigorante, inclusive para preservar o erário da União e LLC, é que se adote até, no máximo, valor médio de mercado. No passado, situação idêntica já foi enfrentada e decidia nesta Corte, e que a conclusão adotada, lá, que coube à empresa contratada para emissão do laudo avaliativo certificar que quaisquer dos valores (mínimo, médio e máximo) estão dentro do mercado. Essa diligência pode ser feita pela SEO ou ela mesma afirmar tal atividade"*.
11. Afirmou que *"No tocante à nova minuta apresentada (ID 0514956), em função da alteração da metragem quadrada locada (m²) e preço ajustado a essa situação, entende-se que atende o art. 55 da LLC"*.
12. Ao final, concluiu: *"Do exposto, ratifica-se o Parecer nº 672/2022-ASJUR, com a observação acima descrita, e aprova-se a minuta do termo de contrato de locação do Cartório da 7ª Zona Eleitoral – Diamantino/MT, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/1993, combinado com o artigo 17, inciso V, da Resolução TRE/MT nº 485, de 18 de abril de 2002, renumerado pela Resolução TRE/MT nº 1.304, de 7 de maio de 2013 e, ainda, procedemos ao enquadramento da despesa da presente locação de imóvel no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993"*.
13. Em atenção ao parecer da ASJUR, a SEO juntou declaração da empresa responsável pela avaliação do imóvel (ID 0527098):

"Declaramos que para efeito de avaliação utilizou-se o valor médio de R\$3.650,00 (três mil seiscentos e cinquenta reais) para o imóvel localizado na TRAVESSA ANTÔNIA E.PAES DA COSTA, 43, CENTRO,DIAMANTINO - 78.400-000, porém, a norma nos permite a utilização do valor mínimo e máximo informado no laudo".

Ao final, a Diretoria-Geral, ao considerar atendidas as disposições legais e demonstradas a necessidade e a viabilidade da locação em tela, notadamente as razões que demonstram a vantagem econômica da contratação proposta, em face do teor dos pareceres da Assessoria Jurídica (docs. 0499366 e 0523919), cujos fundamentos adotou por razões de decidir, nos termos do § 1º do art. 50 da Lei nº 9.784/1999, tendo por sustentação a competência delegada pela Portaria TRE-MT nº 117/2018 (art. 3º, II,

alínea “a”, item 4), **aprovou**, nos termos do inciso II do art. 14 do Decreto nº 10.024/2019, os Estudos Técnicos Preliminares - ETP (doc. 0517968) e o Projeto Básico (doc. 0517935), bem como **autorizou**, condicionando-se à ratificação Presidencial, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/1993:

a) a contratação direta da locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da minuta de Contrato (doc. 0514956), com vigência de 60 (sessenta) meses, pelo valor mensal de R\$ 4.171,00 (quatro mil cento e setenta e um reais);

b) a dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, com determinação de publicação no DJE/Diário Oficial da União, como condição para a eficácia dos atos, conforme exigência do artigo 26 do citado diploma legal;

c) emissão da respectiva nota de empenho e das vias contratuais definitivas.

Por fim, considerando as informações apresentadas pela Coordenadoria Orçamentária e Financeira - COF/SAO -, em consonância com os critérios e procedimentos estabelecidos na Portaria nº 111/2012, **declarou** que a presente despesa tem adequação e conformidade com a Lei Orçamentária Anual, Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias, nos termos do art. 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, e submeteu o presente processo administrativo a esta Presidência, propondo a ratificação da situação de dispensa de licitação em questão, nos termos do disposto no artigo 26 da Lei nº 8.666/93, bem como o encaminhamento direto à Secretaria de Administração e Orçamento para adoção das medidas pertinentes.

É o relatório. Decido.

Tendo em vista as informações trazidas aos autos pelas unidades deste Tribunal, as quais invoco por razões de decidir, a teor do art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/99, **RATIFICO** a dispensa de licitação para contratação direta de locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da minuta de Contrato (doc. 0514956), pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com o valor mensal de aluguel de R\$ 4.171,00 (quatro mil cento e setenta e um reais), a fim de abrigar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, sediado em Diamantino, tudo com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, pelo que **DETERMINO** a publicação deste ato no DJe-TRE/MT e no DOU como condição de eficácia, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/1993.

À Secretaria de Administração e Orçamento para adoção das medidas decorrentes da decisão e emissão das vias definitivas do contrato.

Cuiabá, 26 de janeiro de 2023.

Desembargador **CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA**

Presidente



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA**, **PRESIDENTE TRE-MT**, em 27/01/2023, às 15:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0535200** e o código CRC **ACCE1C8A**.