



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 0313807/2021**

Vistos etc.

Tratam estes autos virtuais da renovação da locação do imóvel que abriga o Cartório da 48ª Zona Eleitoral, sediado no município de Cotriguaçu.

O processo está instruído com:

1. Certidão de inteiro teor e ônus do imóvel (doc. 0279441);
2. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal (doc. 0270106);
3. Certidão CNJ - negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. 0270093);
4. Certidão TCU (doc. 0270091); Receita Federal - certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (doc. 0270092);
5. Certidão de Empresa Inidôneas e Suspensas (CEIS) do Portal da Transparência (doc. 0270089);
6. Planta baixa do imóvel (doc. 0270098);
7. Carta proposta de locação do proprietário do imóvel, no valor mensal de aluguel de R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta reais), consoante doc. 0311891;
8. Declaração do Juiz Eleitoral e da Chefe de Cartório atestando que o imóvel objeto da futura locação atende às necessidades atuais do Cartório da 48ª Zona Eleitoral, conforme demonstra o doc. 0271081;
9. Formulário de descrição do imóvel (docs. 0271084 e 0271086);
10. Fotos do imóvel (doc. 0272621);
11. Formulário de solicitação de locação (doc. 0278549);
12. Certidão informando a ausência dos serviços de fornecimento de fornecimento de água e de coleta de esgoto no município de Cotriguaçu (doc. 0278356); a fatura de energia elétrica é paga pelo TRE-MT (doc. 0311961);
13. Declaração de indisponibilidade de imóvel da União na cidade de Cotriguaçu-MT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (doc. 0277262);
14. Cópia do documento de registro de imóveis (doc. 0279441) correspondente a matrícula de imóvel nº 1.744, Livro nº 2-H, folha 01, de 23/4/2008, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cotriguaçu-MT;
15. Cópia do documento de identificação do proprietário do imóvel (docs. 0270103 e 0311727);

16. Laudo Técnico de Avaliação de valor locativo (doc. 0311710) que registrou as condições do imóvel pretendido, avaliando o valor mínimo da locação em R\$ 1.404,28 (mil quatrocentos e quatro reais e vinte e oito centavos), o máximo de R\$ 1.802,80 (mil oitocentos e dois reais e oitenta centavos) e o valor médio de mercado em R\$ 1.599,17 (mil quinhentos e noventa e nove reais e dezessete centavos);
17. Minuta do contrato de locação (doc. 0312094);
18. Disponibilidade orçamentária informada pela Coordenadoria Orçamentária e Financeira (doc. 0312118);
19. Estudo Técnico Preliminar (doc. 0312168).

No que tange à divergência entre o valor máximo apurado pela avaliação e o valor proposto pelo proprietário, a Seção de Engenharia e Obras salientou:

“[...] em que pese a rodada de negociação obter uma nova proposta do locador e-DOC. 311891, restou a mesma ficar ancorada no valor de R\$ 1.950,00 (um mil novecentos e cinquenta reais), ou seja, acima do valor máximo apurado no laudo de avaliação imobiliária e-DOC. 311710. Considerando o atual estado da contratação, temos a sugerir s.m.e. que a minuta de contrato de locação seja formalizada nos termos da legislação vigente que ampara os contratos públicos, bem como que seja considerado o novo valor proposto pelo locador na carta proposta e-DOC. 311891, ou seja, R\$ 1.950,00 (um mil novecentos e cinquenta reais) a título de pagamento pela locação mensal, motivado pelas justificativas apresentadas pelo locador, conforme consta no parágrafo primeiro e pelas justificativas que passamos a apresentar: a) na cidade de Cotriguaçu/MT existem poucos imóveis disponíveis que possam abrigar a estrutura da 48ª Zona Eleitoral, b) atualmente o Cartório Eleitoral por meio do Contrato nº 21/2016 se encontra instalado no mesmo imóvel que está sendo objeto do futuro contrato de locação; c) com a mudança do Cartório Eleitoral para um novo imóvel custaria aos cofres públicos um montante por volta dos R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao computar as diárias que serão pagas a equipe de pessoal terceirizado de transporte, serviços gerais e eletricitista, bem como a equipe de pessoal do quadro de TI; d) mudança da estrutura de alarme de vigilância eletrônica; e) mudança da estrutura do link de conexão de internet do Cartório Eleitoral; e f) suspensão do atendimento ao eleitor pelo período que necessitar para que ocorra o funcionamento de todos os serviços da Zona Eleitoral.”

A Assessoria Jurídica (doc. 0312333) atestou “o preenchimento das providências administrativas necessárias para que se concretize a contratação”, motivos pelos quais concluiu “ser possível a celebração do contrato, por estar dentre as hipóteses de cabimento da Lei nº 8.245/1991, como também, por entender presentes os requisitos traçados no item IV da Orientação Normativa nº 68/2020”.

Em relação à minuta do contrato, afirmou que estão presentes os requisitos mínimos previstos na Lei nº 8.666/1993 e na Lei do Inquilinato.

Por fim, aprovou a minuta de contrato de locação do Cartório da 48ª Zona Eleitoral - Cotriguaçu, 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 enquadrou a despesa da presente locação de imóvel no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, com a seguinte ressalva:

“A única ressalva: mesmo no caso de inexigibilidade, é indispensável que haja a devida constatação de razoabilidade de preços, de maneira que esse aspecto deve ser melhor dimensionado nos Autos. Pois conforme demonstrado na instrução processual, o valor do aluguel solicitado pelos proprietários (R\$ 1.950,00) está com o valor mais elevado que o valor máximo do aluguel apurado pela Empresa AD VALOREM (R\$ 1.802,80), no entanto, no valor da proposta estão computadas as despesas com IPTU e água e esgoto, que não foram objeto de consideração quando da elaboração do laudo.”

Para uma melhor ilustração na vantajosidade da contratação, poderia ser instruído os Autos com a média de gasto de água e esgoto em um Cartório Eleitoral, bem como com a previsão de gastos com o Imposto Territorial Urbano no novo imóvel, que poderá realocar a proposta apresentada pelo Locador dentro dos patamares fixados pela empresa de confecção do laudo. A compatibilidade de preços é exigência obrigatória para se consumir a locação”.

Em face da ressalva da Assessoria Jurídica, a Senhora Chefe de Cartório da 48ª Zona Eleitoral apresentou minuciosa informação (doc. 0313012), evidenciando a vantajosidade da presente contratação:

“Nesse sentido, mencione-se que, de fato, nos últimos três anos não houve correção monetária dos valores pagos a fim de recompor a perda econômica decorrente da inflação.

Ademais, o Locador é responsável por arcar mensalmente com o valor do IPTU, cujo valor do corrente ano ficou em R\$ 393,97 e que, dividido em 12 parcelas mensais, R\$ 32,83 (Doc. 0313009).

Inobstante não haja custo de água/esgoto em razão de que o fornecimento no município se dá através de poços artesianos, eventualmente o locador dispense valores para a manutenção e até mesmo troca da bomba de água, cujo valor é relativamente elevado, conforme demonstrado no recibo acostado, cuja bomba fora recentemente trocada (Doc. 0313010).

Importa esclarecer ainda que o Cartório Eleitoral do município já está instalado no imóvel desde 2006, ou seja, há mais de 15 anos, e em todo esse período jamais houve qualquer problema com o Locador, que é sempre solícito e disponível a resolver eventuais problemas que surgem no imóvel e carecem de suporte.

Vale ressaltar ainda que o imóvel já possui estrutura logística e física em funcionamento, sendo o fator levado em consideração na escolha do imóvel que se pretende alugar, evitando gastos com a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc) e toda concentração de esforços para a alteração do prédio.

O resultado que se pretende alcançar é assegurar condições ideais ao ambiente do trabalho aos servidores efetivos, estagiários e requisitados, e propiciar aos eleitores, advogados, e demais públicos externo um local seguro e estruturado para os atendimentos cartorários, em prédio bem localizado na cidade, próximo de bancos e lotéricas e acessível às pessoas com deficiência.

Por fim e de fundamental importância é o fato de que tentamos obter informações sobre outros imóveis disponíveis no município (Doc. 0271078 e Doc. 0271079), todavia sem qualquer resposta da Prefeitura Municipal e da Imobiliária da região. Desse modo, não foi encontrado imóvel disponível com a estrutura necessária e de localização adequada para abrigar o Cartório Eleitoral”.

A Seção de Engenharia e Obras ratificou as razões oriundas da 48ª Zona Eleitoral e enfatizou que “os custos e transtornos que implicam a mudança para um novo imóvel ficar no montante aproximado de R\$ 15.000,00” (doc. 0313171).

Após, a Diretoria-Geral, por considerar atendidas as disposições legais e, corroborando a instrução procedimental, notadamente as razões que demonstram a vantajosidade econômica da locação do imóvel pretendido (doc. 0293536), ao anuir integralmente aos termos da peça opinativa supracitada, em face da demonstração da necessidade e da viabilidade da locação, tendo por sustentação a competência delegada pela Portaria TRE-MT nº 117/2018, adotou as seguintes providências, condicionadas à ratificação presidencial, em conformidade com o art. 26 da Lei nº 8.666/93:

a) **APROVOU** os Estudos Técnicos Preliminares (doc. 0312168), nos termos do inciso II do art. 14 do Decreto nº 10.024/2019;

b) **AUTORIZOU** a contratação direta da locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da minuta de Contrato apresentada no doc. 0312094, com vigência de 60 (sessenta) meses, pelo

valor mensal de R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta reais), mediante dispensa de licitação fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93;

c) **AUTORIZOU** a emissão da respectiva nota de empenho e das vias contratuais definitivas, condicionando-se à retificação da vigência constante da Cláusula Terceira.

Em seguida, com base nas informações prestadas 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 artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000.

Por fim, submete 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 pondera pelo encaminhamento direto à Secretaria de Administração e Orçamento para adoção das medidas pertinentes.

É o relatório. Decido.

Por todo o exposto, 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, considerando que foi demonstrada a vantajosidade do valor proposto para a locação, sobretudo porque inclui as despesas com IPTU e a manutenção de poço artesiano, além de ser o único imóvel naquela localidade que atende às necessidades da Justiça Eleitoral, **RATIFICO** a dispensa de licitação para contratação direta de locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da minuta de Contrato apresentada no documento nº 0312094, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, no valor mensal de aluguel de R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta reais), a fim de abrigar o Cartório da 48ª Zona Eleitoral, sediado em Cotriguaçu-MT, 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, condicionando-se à retificação da vigência constante da Cláusula Terceira.

Cuiabá, 10 de agosto de 2021.

Desembargador **CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA**

Presidente



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA**,
PRESIDENTE TRE-MT, em 10/08/2021, às 14:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0313807** e o código CRC **7B653D42**.