



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 1030160/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 23/2025

Visto etc.

1. Trata-se da celebração de novo contrato de locação do imóvel que abrigará o cartório da 60ª Zona Eleitoral, localizado no município de Campo Novo do Parecis/MT, uma vez que o imóvel atualmente locado não atende às condições mínimas de acessibilidade, conforto e funcionalidade exigidas para o funcionamento do cartório eleitoral, conforme informação confeccionada pela Senhora Chefe de Cartório (ID 0888955):

"Venho solicitar orientações acerca da documentação necessária para locação de um novo imóvel para abrigar a sede da 60ª Zona Eleitoral, no município de Campo Novo do Parecis - MT, cujo contrato tem vencimento na data de 30/11/2026.

O imóvel que é atualmente sede da ZE60 se trata de local que não atende minimamente as necessidades do cartório, o que já foi inclusive pontuado em relatório de Auditoria do Imóvel, que tramitou no SEI 02828.2023-0, o qual apontou diversas falhas no imóvel atualmente alugado pela 60ª Zona Eleitoral, dentre elas: Espaço Insuficiente; Salas e CAE não acomoda com qualidade o fluxo de eleitores; Espaço não adequado a PCD (Pessoa com Deficiência).

Ademais, no SEI 05886.2024-6, houve a tentativa de locação de novo imóvel, não tendo se perfectibilizado uma vez que a proprietária do imóvel não manteve a proposta na ocasião.

Salienta-se o caráter urgente deste procedimento de nova locação, tendo em vista a disponibilidade de novo imóvel na cidade que atenderia as necessidades do cartório, conforme já conversado inclusive com a proprietária, que vem recebendo outras propostas de locação.

Ainda, justifica-se realizar a mudança neste ano que não é eleitoral, para que o cartório já esteja adequado para a realização das Eleições de 2026".

2. Após inaugurado o presente feito, o proprietário do imóvel atualmente locado apresentou proposta de ampliação e adequação do edifício que abriga o cartório eleitoral, consoante informação juntada ao ID 0919315:

"Informo que efetuamos as diligências para busca de um novo imóvel, conforme se depreende dos ofícios anexos a órgão públicos e imobiliárias.

Não obstante, constatamos que os valores dos imóveis disponíveis, compatíveis com as exigências do Cartório Eleitoral, estão demasiadamente caros (em torno de R\$ 10.000,00), ou, os que estavam em valor mais razoável (em torno de R\$ 7.000,00), não têm nenhuma estrutura (galpões com estrutura precária, forro de madeira, salas antigas).

Neste meio tempo, o proprietário do atual imóvel, Sr. Robson Magosso do Carmo, informou que estava planejando construir mais uma sala anexa, tendo em vista que há um terreno baldio junto à área do cartório. O Sr. Robson propôs que, caso houvesse interesse por parte do Cartório, poderia construir conforme as necessidades do TRE. Questionado sobre o possível valor do aluguel, informou que não tem a intenção de alugar por valor acima daquele de mercado, e que acredita que o aluguel como um todo ficaria em torno de R\$ 6.000,00 a R\$ 7.000,00, o que fica compatível com a realidade dos valores praticados no município.

Não obstante, frisou-se também de que haveria uma avaliação técnica do imóvel após a construção, com a indicação de valor por um perito técnico, de modo que o valor seria negociado conforme a proposta do locador e o valor atribuído pelo perito.

Nessas tratativas, verificamos que a proposta de fato seria vantajosa, pois: 1) evitaria custos com a mudança; 2) a sala anexa poderia ser construída conforme as necessidades do Cartório; 3) o valor pretendido estaria em margem razoável considerando a realidade do município; 4) a localização do Cartório seria mantida.

Após elaboração do projeto pelo proprietário, consultamos a SEO, que muito solicitamente nos enviou uma sugestão de projeto para construção de 2 (dois) banheiros com acessibilidade, o qual foi protocolado pelo proprietário junto à Prefeitura e aprovado.

Desta forma, as obras iniciaram nesta semana e a previsão para conclusão é de 90 (noventa) dias".

3. A Seção de Infraestrutura e Gestão Imobiliária (SINGI), mediante detalhada informação juntada ao ID 1015596, relatou:

"1. O presente processo foi encaminhado a esta Seção de Infraestrutura e Gestão Imobiliária – SINGI, para análise da necessidade de celebração de um novo contrato de locação destinado a abrigar a 60ª Zona Eleitoral de Campo Novo dos Parecis/MT, ainda que o Contrato nº 37/2021 (e-doc. 0890341) possua vigência até dezembro de 2026.

2. A demanda decorre dos apontamentos realizados pela Chefe de Cartório (e-doc. 0997211), motivada pelo relatório elaborado na Auditoria Interna de Imóveis, constante no SEI nº 02828.2023-0, nº SEI 07951.2020-6 (e-doc. 0997203 e 0997208), que verificou que o imóvel atualmente utilizado como sede da 60ª Zona Eleitoral não atende minimamente às necessidades da unidade. Foram

identificadas diversas inadequações, dentre as quais se destacam o espaço insuficiente, salas e CAE incapazes de acomodar com qualidade o fluxo de eleitores, bem como a ausência de condições adequadas de acessibilidade para pessoas com deficiência (PCD). Tais deficiências foram novamente confirmadas no SEI nº 10857.2023-0, relativo ao acompanhamento das atividades correicionais de 2024, motivando o início das medidas voltadas à prospecção de um imóvel devidamente estruturado para sediar o Cartório da 60ª Zona Eleitoral, garantindo acessibilidade e condições adequadas de atendimento aos cidadãos.

3. Buscando alternativas, foram realizadas consultas a órgãos públicos, todas com respostas negativas quanto à possibilidade de cessão ou compartilhamento de imóveis.

4. Paralelamente, conforme informado pela Chefe de Cartório, foram efetuadas pesquisas no mercado imobiliário (e-docs. 0905014, 0905018, 0905024), as quais indicaram valores de locação elevados, entre R\$ 6.000,00 e R\$ 13.000,00 mensais (e-docs 0997103 , 0997086, 0997088, 0997089, 0997090, 0997094, 0997103). Os imóveis mais baratos apresentavam condições precárias e não dispunham de acessibilidade, o que inviabilizou a mudança de endereço.

5. Diante desse cenário, o proprietário do imóvel atualmente ocupado apresentou uma solução para sanar as inadequações apontadas: a construção de um novo anexo no mesmo terreno, devidamente aprovada pela Prefeitura e com previsão de conclusão em 30 dias.

6. O prédio existente possui área construída de 142,21 m², enquanto o novo anexo acrescenta 90,43 m², totalizando 232,64 m² de área útil e 262,50 m² de área total. O projeto inclui dois banheiros adaptados e rampas de acesso (e-doc. 0997119 e 1013822, página 15), atendendo plenamente às exigências de acessibilidade e oferecendo espaço adequado para o funcionamento da unidade, inclusive durante períodos de maior demanda.

7. Inicialmente, a proposta comercial apresentada pelo locador era no valor de R\$ 7.444,00 (sete mil quatrocentos e quarenta e quatro reais) (ID 0988316). Após negociação conduzida pela Chefe de Cartório, o valor foi reduzido para **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais) mensais** (e-doc. 1006993), montante que corresponde ao preço médio de mercado apurado no **Lauda de Avaliação** (e-doc. 1013822), o qual indicou R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) como valor máximo, **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais) como valor adotado** e R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) como valor mínimo. Além disso, o locador assumiu a responsabilidade pelo pagamento das despesas de IPTU e de **fornecimento de água e esgoto**, o que reforça a **vantajosidade econômica e a razoabilidade da proposta apresentada**.

8. Cumpre destacar que o acréscimo da área locada representa aumento aproximado de 72,80% em relação à área originalmente contratada, o que inviabiliza o tratamento da situação como simples aditivo. O art. 125 da Lei nº 14.133/2021 limita os acréscimos contratuais a 25% do valor inicial atualizado, enquanto o art. 126 veda modificações que alterem a natureza do contrato. Trata-se, portanto, de hipótese de modificação substancial do objeto, o que demanda a celebração de um novo contrato.

9. A permanência do Cartório Eleitoral no mesmo local revela-se uma solução claramente vantajosa sob diversos aspectos. Além de evitar a interrupção das atividades e os custos decorrentes de uma eventual mudança de sede, como transporte de mobiliário e equipamentos, diárias e deslocamentos de

servidores da área de TI, motoristas e funcionários terceirizados, despesas com combustível e pagamento de horas extras, mantém-se um endereço já consolidado junto à população, de fácil acesso e amplamente reconhecido como ponto de atendimento da Justiça Eleitoral. Ressalta-se, ainda, que as pesquisas de mercado realizadas demonstraram que a locação de outro imóvel com condições semelhantes de acessibilidade, estrutura e localização implicaria custo significativamente superior, o que reforça a vantagem econômica e a racionalidade administrativa de manter o cartório no mesmo imóvel, agora ampliado e adaptado conforme as normas vigentes.

10. O magistrado responsável pela Zona Eleitoral atestou que o imóvel em questão é o único e exclusivo capaz de suprir as necessidades da unidade (e-doc. 1015594) caracterizando, portanto, a inviabilidade de competição. Diante dessa constatação, e considerando a adequação técnica, a vantagem econômica e a legalidade da proposta, entende-se que estão presentes os requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

11. Os autos encontram-se devidamente instruídos para subsidiar a análise e deliberação das instâncias superiores, constando os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização de Demanda – DFD (e-doc. 1012548);
- b) Estudo Técnico Preliminar – ETP, elaborado no ComprasNet (e-doc. 1015158);
- c) Termo de Referência, elaborado no ComprasNet (e-doc. 1015162);
- d) Matriz de Risco (e-doc. 1012573);
- e) Declaração de Indisponibilidade de Imóveis, emitida pela SPU (e-doc. 0896730);
- f) Proposta do Locador, com valor e condições da contratação (e-doc. 1006993);
- g) Laudo de Avaliação de Imóvel emitido por empresa contratada (e-doc. 1013822);
- i) Planilha relacionando todos os documentos anexados neste SEI (e-doc. 1015595);
- l) Declaração de concordância do Juiz Eleitoral anexado nesse SEI(e-doc. 1015594)"

4. Ao final, opinou: "Diante de todo o exposto, propõe-se a rescisão do contrato atual, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, e a celebração de um novo contrato de locação do mesmo imóvel, pelo prazo inicial de cinco anos, de 1º/11/2025 a 1º/11/2030, prorrogável até o limite de dez anos, conforme os arts. 106 e 107 da referida lei. Informamos que, por meio do memorando (e-doc. 1012102) anexado ao processo SEI nº 08342.2025-3, foi solicitada a alteração do Plano Anual de Contratações – PCA 2025 para inclusão da nova locação e exclusão do item correspondente do PCA 2026, nos termos da Portaria TRE/MT nº 142/2022. Ressalta-se, por fim, que a averbação da área construída encontra-se em fase de regularização".

5. Assim, em consonância com as informações trazidas aos autos, destaco os seguintes expedientes:

- a) Documento de Formalização de Demanda – DFD (ID 1012548);
- b) Estudo Técnico Preliminar – ETP (ID 1015158);
- c) Termo de Referência (ID 1015162);
- d) Matriz de Risco (ID 1012573);

- e) Comprovação de inexistência de imóvel próprio da União apto a atender às necessidades do Juízo Eleitoral no município de Campo Novo do Parecis, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (ID 0896730);
- f) Carta-proposta dos proprietários do imóvel, pleiteando o valor de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais) mensais, inclusas as despesas com o fornecimento de água/esgoto e o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU (ID 1006993);
- g) Laudo Técnico de Avaliação que registrou as condições do imóvel e apresentou os seguintes resultados: valor mínimo de R\$ 2.840,00; valor máximo de R\$ 7.200,00; e valor médio de mercado de R\$ 6.900,00 (ID 1013822);
- h) Certidão expedida pelo Juízo Eleitoral atestando que o imóvel é o único que atende aos critérios necessários ao pleno funcionamento do Cartório de Campo Novo do Parecis (ID 1015594);
- i) Minuta do Termo de Rescisão do Contrato original (nº 37/2021) (ID 1018604);
- j) Minuta do novo Contrato (ID 1017771).
- k) Informação de disponibilidade orçamentária (ID 1017564);
- l) Certidões de regularidade fiscal dos proprietários (IDs 1018811 e 1018814);
- m) Comprovação de que a contratação foi incluída no Plano de Contratações Anual de 2025 (ID 1013541 – SEI nº 08342.2025-3).

6. A Assessoria Jurídica, por intermédio do Parecer 564/2025 (ID 1023724), explicou que *"A contratação direta para locação do imóvel destinado ao Cartório da 60ª Zona Eleitoral encontra-se prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, que admite inexigibilidade de licitação quando a localização e as características do bem tornam necessária sua escolha"*, destacou que *"[...] a solução apresentada, consistente na rescisão amigável e na imediata contratação por meio de novo instrumento, estendendo o prazo da locação por período de interesse da Justiça Eleitoral, pode ser acolhida, eis que presentes os pressupostos legais, técnicos e de economicidade que a justificam"*, e atestou que as minutas apresentadas pela SEDCON (ID 1018604) e pela CONMAT (ID 1017771) estão aptas a serem assinadas.

7. Ao final, concluiu: *"Por todo o exposto, com fundamento no artigo 47, inciso V, do Regulamento da Secretaria do TRE-MT (Resolução nº 2.900, de 25 de março de 2025), esta Assessoria Jurídica opina pela regularidade e consequente aprovação das minutas de rescisão ao Contrato nº 37/2021 e do novo contrato de locação, diante da legalidade da contratação direta do imóvel destinado ao funcionamento do Cartório da 60ª Zona Eleitoral, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021"*.

8. Pelo exposto, atendidas as disposições legais e ao entender presentes as justificativas que demonstram a necessidade e a singularidade do imóvel a ser locado, e considerando o teor do parecer da Assessoria Jurídica (ID 1023724), cujos fundamentos adoto como razões de decidir, nos termos do § 1º do artigo 50 da Lei nº 9.784/1999, tendo por sustentação a competência delegada pelos art. 3º, XII, da Portaria TRE-MT nº 166/2025,

AUTORIZO:

- a) a rescisão amigável do Contrato nº 37/2021 a partir de 1º/11/2025, com fundamento no art. 79, II, da Lei nº 8.666/1993, e na cláusula décima segunda, item 12.2, alínea "a", do referido contrato;
- b) a contratação direta da locação do imóvel, descrito na Cláusula Primeira da minuta do Contrato anexada ao ID 1017771, pelo período de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o limite de 10 (dez) anos, pelo valor mensal

de **R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

c) a emissão da respectiva nota de empenho e das vias definitivas das minutas do Termo de Rescisão do Contrato nº 37/2021 (ID 1018604) e da minuta do novo Contrato (ID 1017771);

d) a publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

9. Considerando as informações apresentadas pela Coordenadoria Orçamentária e Financeira – COF/SAO, em consonância com os critérios e procedimentos estabelecidos na Portaria nº 111/2012, **DECLARO** que a presente despesa tem a 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.

10. À **Secretaria de Administração e Orçamento**, para a adoção das medidas pertinentes.

Diretoria-Geral, em 30 de outubro de 2025.

MAURO SÉRGIO RODRIGUES DIOGO
Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **MAURO SERGIO RODRIGUES DIOGO**, **DIRETOR-GERAL**, em 30/10/2025, às 11:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **1030160** e o código CRC **A35CC9DC**.