

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

DECISÃO DO DIRETOR-GERAL

Processo Administrativo Eletrônico nº 696/2018

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 28/2018

Excelentíssimo Senhor Presidente,

1. Trata-se de processo administrativo eletrônico com vistas à locação do imóvel que continuará a servir de local de funcionamento do Cartório Eleitoral da 29ª Zona Eleitoral em São José do Rio Claro.
2. A presente contratação tem como finalidade substituir o Contrato nº 23/2013, que teve a vigência de 60 (sessenta) meses, tempo máximo permitido pela legislação de contratos, e cujo prazo expirou em 9/7/2018.
3. Ressalto que esse processo foi inaugurado em 8/2/2018 pela Seção de Engenharia e Obras, por meio da Informação nº 008/2018-SEO/CSG/SAO (Documento eletrônico nº 008554/2018), no qual orienta o Cartório Eleitoral da 29ª ZE acerca da necessidade da adoção das providências regimentais para a efetivação, em tempo hábil, de novo contrato de locação.
4. Todavia, o impasse estabelecido entre o proprietário do imóvel e este Tribunal, no tocante ao valor do aluguel a ser praticado, fez com que chegássemos até a presente data sem alcançar um consenso.
5. Impende pontuar que, em atendimento a normatização atualmente adotada para a locação de imóveis por este Regional, foi providenciado laudo técnico de avaliação imobiliária, emitido pela empresa BBC Engenharia Ltda. (Documento eletrônico nº 057980/2018), no qual, após a análise *in loco* do mercado imobiliário do município de São José do Rio Claro, vistoria técnica do imóvel a ser locado e cálculos obtidos com a aplicação de metodologia própria (Norma Brasileira para Avaliações de Bens - NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2), foram estabelecidos parâmetros determinando o valor mínimo, o valor médio e o valor máximo de mercado para o imóvel avaliado.

6. No entanto, mesmo após negociações exaustivas entabuladas junto ao proprietário não foi possível atingir sequer o valor máximo apontado na avaliação técnica, e, portanto, o limite legal a ser adotado pela administração deste Tribunal, conforme podemos constatar na manifestação da Seção de Engenharia e Obras deste Tribunal em sua Informação nº 098/2018-SEO/CSG/SAO (Documento eletrônico nº 058012/2018) e Informação nº 102/2018-SEO/CSG/SAO (Documento eletrônico nº 059656/2018).

7. A princípio foram apresentadas propostas de outros imóveis disponíveis no município para eventual locação (Documentos eletrônicos nº 012223/2018, nº 013861/2018 e nº 024967/2018), todavia os valores para locação correspondem a R\$ 3.000,00, R\$ 2.500,00 e R\$ 3.500,00, respectivamente.

8. Alternativas para a instalação do Cartório Eleitoral também foram empreendidas junto à Prefeitura Municipal de São José do Rio Claro (Documentos eletrônicos nº 027360/2018 e nº 028994/2018), bem como junto ao Fórum da Comarca (Documentos eletrônicos nº 048100/2018 e nº 048597/2018), porém restaram infrutíferas

9. No decorrer do processo de negociação foram, inclusive, mantidas tratativas junto ao proprietário do imóvel ocupado por aquela serventia eleitoral visando a locação de mais uma sala comercial (sala 3), a ser anexada às duas já locadas anteriormente (salas 1 e 2), aumentando em 43 m² a área do Cartório Eleitoral.

10. O proprietário, em sua derradeira contraproposta, colacionada no Documento eletrônico nº 058537/2018, apresenta, ainda assim, valores muito acima dos parâmetros estabelecidos no laudo técnico, ou seja, os valores de mercado para o imóvel em referência, portanto, acima do limite legal passível de negociação por esta administração, conforme podemos verificar na transcrição abaixo:

“Em atenção ao vosso pedido de renegociação e considerando que o Cartório Eleitoral já se encontra instalado há mais de cinco anos em nosso imóvel, atentos ao cenário econômico atual, comunicamos que aceitamos firmar um novo pacto mantendo o mesmo valor que já vem sendo pago pelo Tribunal Regional Eleitoral – TRE-MT, R\$ 1.501,97 (Um mil, quinhentos e um reais e noventa e sete centavos), ou no valor de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais) se for acrescido, para o novo contrato, mais uma sala como era de vosso interesse e constava em nossa proposta primeira”.

11. Importante salientar que o valor de R\$ 1.501,97 (um mil, quinhentos e um reais e noventa e sete centavos), já vem sendo pago por este Tribunal desde 9/7/2015, por ocasião da Apostila nº 02 ao então Contrato de locação nº 23/2013.

12. O Chefe de Cartório da 29ª Zona Eleitoral, indagado acerca da disponibilidade de outro imóvel no município que atenda às necessidades de instalação do cartório e às exigências legais (Documento eletrônico nº 067493/2018), certifica “que as instalações e localização do imóvel objeto de futura avanço é o que melhor atende às necessidades de habitabilidade (permanência diária). Que o preço ofertado para locação está condizente, e até abaixo, com os que são praticados no mercado imobiliário neste município de São José do Rio Claro para imóveis com as características do imóvel a ser locado” (Documento eletrônico nº 067622/2018).

13. O Secretário de Administração e Orçamento, no Documento eletrônico nº 067880/2018, informa que, em atendimento à determinação desta Diretoria-Geral, manteve mais um contato com o proprietário, e que “não houve avanço nas negociações”, todavia, ressalta a manifestação favorável do Chefe de Cartório e destaca que “o citado imóvel já vem sendo ocupado pela Justiça Eleitoral há alguns anos, sendo que nos dois últimos os Locadores, em atendimento à solicitação deste Tribunal, aceitou não reajustar o valor da locação mensal”, para ao final ponderar pela decisão favorável a locação do imóvel ora ocupado pelo Cartório da 29ª Zona Eleitoral de São José do Rio Claro.

14. Portanto, exauridas todas as possibilidades de negociação junto ao proprietário do imóvel, a vedação legal imposta a esta administração em relação ao valor a ser pactuado para celebrar nova avença, a flagrante urgência para o deslinde da presente situação ocasionada pela atual ocupação do imóvel pelo Cartório Eleitoral da 29ª ZE sem que haja a devida cobertura contratual, e a impossibilidade de mudança do cartório (estrutura, móveis, telefonia, rede de dados) para outro local, em pleno período que contempla os atos preparatórios para as Eleições 2018 (registro de candidaturas, preparação da logística, urgência na apuração e julgamento das demandas judiciais, entre outras atribuições específicas do período eleitoral), venho a autorizar, condicionado à ratificação Presidencial, a formalização, de modo excepcional, de novo contrato de locação, contemplando o imóvel atualmente ocupado pela serventia eleitoral (salas 1 e 2), no valor de R\$ 1.501,97 (um mil, quinhentos e um reais e noventa e sete centavos), com vigência pelo período de 6 (seis) meses, nos termos abaixo propostos.

15. Em consonância com as informações trazidas aos autos, destaco:

- a) A carta proposta de locação do proprietário do imóvel, no valor mensal do aluguel de R\$ 1.501,97 (um mil, quinhentos e um reais e noventa e sete centavos), consoante se observa no Documento eletrônico nº 043570/2018, complementado com o Documento eletrônico nº 058537/2018;
- b) A declaração da Superintendência do Patrimônio da União (Documento eletrônico nº 040866/2018) que comprova a inexistência de imóvel próprio da União disponível no Município;
- c) O Laudo Técnico de Avaliação de valor locativo realizado pela Empresa BBC ENGENHARIA (Documento eletrônico nº 057980/2018) registrou as condições do imóvel pretendido, avaliando seu valor de mercado;
- d) A Assessoria Jurídica, por meio do Parecer nº 416/2018-ASJUR (Documento eletrônico nº 065001/2018), procedeu ao enquadramento legal da despesa, inferindo pela aplicabilidade do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, destacando a aprovação da minuta de contrato, condicionada à observância da necessidade das correções e complementações apontadas no citado parecer e juntada de certidões;
- e) A Coordenadoria Orçamentária e Financeira apresentou a informação de disponibilidade orçamentária acostada no Documento eletrônico nº 062049/2018, atestando à existência de recursos orçamentários suficientes para acobertar a despesa;
- f) Consta, ainda, a declaração da Chefe de Cartório o permissivo legal do “caput” do art. 24, inciso X, supra, com suporte também no art. 12 da Resolução TRE/MT nº 795/2011, especialmente ao postulado do binômio necessidade de instalação x localização imóvel como condicionante da escolha do imóvel, conforme apurado nos Documentos eletrônicos nº 043662/2018, nº 043663/2018 e nº 067622/2018.

16. Diante de todo o exposto, tendo como motivação e fundamentação legal para a presente decisão os fatos acima detalhadamente pontuados, a necessidade de garantir que o pleito que se avizinha transcorra com normalidade e para que não haja prejuízos para os atos preparativos para as Eleições 2018 no município de São José do Rio Claro, atendidas às disposições legais e, ao corroborar com a instrução procedimental e anuir integralmente os termos da peça opinativa supracitada, bem como demonstrada a necessidade e viabilidade da locação, tendo por sustentação a competência delegada pela Portaria nº 117/2018, publicada no DJE nº 2626, de 20/04/2018 **autorizo, condicionado à ratificação Presidencial, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.666/1993:**

a) a realização da despesa, com a consequente contratação direta da locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da minuta de Contrato apresentada no Documento eletrônico nº 061118/2018 (fazendo-se a necessária adequação para constar tão somente as **salas 1 e 2 do imóvel**), com vigência de **6 (seis) meses**, no valor de **R\$ 1.501,97** (um mil, quinhentos e um reais e noventa e sete centavos) mensais, nos termos aprovados pela ASJUR e **CONDICIONADO** à regularidade das certidões da locadora;

b) a dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, com determinação de publicação no DJE/Diário Oficial da União-DOU, 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 (após implementadas as correções e adequações necessárias, visando contemplar integralmente a presente decisão, procedendo em tudo com a devida certificação).

17. 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.

18. **Submeto** o presente processo administrativo ao Excelentíssimo Presidente deste Tribunal propondo sua ratificação, nos termos do disposto no artigo 26 da Lei nº 8.666/93 e da Portaria nº 117/2018.

19. Ao final, pondero pelo encaminhamento direto à **Secretaria de Administração e Orçamento** para adoção das medidas pertinentes para promover as adequações e complementações necessárias ao cumprimento da decisão proferida nos autos, com posterior emissão das vias contratuais definitivas e emissão da respectiva nota de empenho.

Cuiabá-MT, em 16 de agosto de 2018.

NILSON FERNANDO GOMES BEZERRA

Diretor-Geral