

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

DECISÃO DO PRESIDENTE

PAe nº 696/2018

Vistos, etc.

Trata-se de locação de imóvel para abrigar o Cartório da 29ª Zona Eleitoral, sediada no município de São José do Rio Claro (documento nº 8.554/2018), assim instruído:

I. Carta proposta relativa a um imóvel com 480 m² de área, localizado na Av. Mato Grosso, nº 1.117, Centro, pelo valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais a título de aluguel (documento nº 12.223/2018);

II. Carta proposta relativa a uma sala comercial com 190 m² de área, localizado na Av. Brasil, esquina com a Rua Santa Catarina, em frente ao Fórum, Centro, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais a título de aluguel (documento nº 13.861/2018);

III. Carta proposta relativa a um imóvel localizado na Av. Mato Grosso, nº 66, Centro, pelo valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais a título de aluguel (documento nº 24.967/2018).

IV. Ofício oriundo do Município de São José do Rio Claro informando sobre a inexistência do espaço físico para abrigar o Cartório da sobredita Zona Eleitoral (documento nº

V. Declaração expedida pela Secretaria de Patrimônio da União, por meio da qual informa a inexistência de imóvel da União no município de São José do Rio Claro com as características necessárias a abrigar o Cartório da 29ª Zona Eleitoral (documento nº 40.866/2018);

VI. Carta proposta enviada pelo proprietário do imóvel que atualmente abriga o Cartório da 29ª Zona Eleitoral (duas salas

comerciais), por meio da qual oferta o acréscimo de uma divisão interna, totalizando três salas cuja área somada seria de 131,25 m², localizadas na Av. Siegfried Buss, nº 1.243, pelo valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) (documento nº 43.570/2018);

VII. Cópia da matrícula do imóvel pretendido registrada sob nº 7.569 no 1º Ofício – Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de São José do Rio Claro (documento nº 43.574/2018);

VIII. Certidão negativa de débitos imobiliários em nome do proprietário do imóvel escolhido, emitida pelo Município de São José do Rio Claro (documento nº 43.576/2018);

IX. Planta do imóvel (documento nº 43.584/2018);

X. Certidão negativa de débitos com a concessionária de água e esgoto (documento nº 43.585/2018);

XI. Declaração negativa de débitos com energia elétrica (documento nº 43.586/2018);

XII. Cópias dos documentos do proprietário do imóvel almejado e de seu cônjuge (documentos nº 43.587/2018, nº 43.589/2018, nº 43.656/2018, nº 47.810/2018, nº 47.814/2018, nº 47.817/2018);

XIII. Formulário de solicitação de locação (documento nº 43.658/2018);

XIV. Formulário de descrição do imóvel (documento nº 43.662/2018);

XV. Declaração de que o imóvel atende às necessidades atuais da 29ª Zona Eleitoral (documento nº 43.663/2018);

XVI. Fotos do imóvel (documentos nº 47.823/2018, nº 47.828/2018, nº 47.831/2018, nº 47.846/2018);

XVII. Ofício oriundo do Poder Judiciário Estadual informando acerca da indisponibilidade de espaço físico para abrigar o Cartório da 29ª Zona Eleitoral (documento nº 48.597/2018);

XVIII. Laudo de Avaliação do Imóvel, datado de 12/07/2018, indicando o valor de mercado para locação mensal das três salas escolhidas, com área total de 131,25 m²: R\$ 1.400,00 – valor médio, e os limites mínimo - R\$ 1.151,33 - e máximo - R\$ 1.557,68 (documento nº 57.980/2018)

XIX. Contraproposta aviada pelo proprietário do imóvel escolhido, por meio da qual esclarece que aceita o valor de R\$ 1.501,97 tão somente por duas salas comerciais (88,25 m²), nas quais o Cartório daquela serventia encontra-se instalado há mais de 5 (cinco) anos, ou, alternativamente, R\$ 1.900,00 com acréscimo de uma terceira sala (131,25 m²) (documento nº 58.537/2018);

XX. Informação da Seção de Engenharia e Obras de “que, mesmo após negociação, nenhuma das propostas apresentadas pelo locador se encontra inserta nos seus respectivos campos de arbítrio, carecendo de renegociação” (documento nº 59.656/2018);

XXI. Minuta do contrato relativa a área total de 131,25 m², com valor de aluguel mensal de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais) (documento nº 61.118/2018);

XXII. Informação de disponibilidade orçamentária (documento nº 62.049/2018).

A Assessoria Jurídica (ASJUR) atesta que “compulsando os documentos que instruem este Processo Administrativo, nota-se o preenchimento, em parte, das providências administrativas necessárias para que se perfaça a contratação”, eis que “a declaração da Chefia de Cartório Eleitoral (doc. 043663/2018 – fl. 80) de que o imóvel ‘(...) atende as necessidades atuais do Cartório da 29ª ZE’ [...], pura e simples, não é aquela desejada pelo art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, como fundamental à escolha do local em análise”, concluindo, assim, ser possível a celebração do contrato, “desde que

robustecidas as assertivas acima e que sejam condicionantes da escolha".

Outrossim, no tocante à minuta do contrato, atesta a presença dos requisitos mínimos previstos na Lei nº 8.666/1993 e na Lei de Inquilinato, ressalvada a necessidade de adequação do valor da locação "ao mercado ou mesmo dentro dos critérios balizadores do Laudo. Tal circunstância vem corroborada pela Chefe da Seção de Engenharia e Obras na Informação nº 010/2018 – SEO/CSG/SAO (doc. 059656/2018 – fls. 173 a 174), quando afirma: Assim, concluímos que, mesmo após negociação, nenhuma das propostas apresentadas pelo locador se encontra inserta nos seus respectivos campos de arbítrio, carecendo de renegociação".

Por fim, com as ressalvas supramencionadas, aprova "a minuta de contrato de locação do Cartório da 29ª Zona Eleitoral – São José do Rio Claro/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" (documento nº 65.001/2018).

Diante do teor do parecer da ASJUR, a Diretoria-Geral determinou à Secretaria de Administração e Orçamento que entabulasse derradeira negociação com os proprietários do imóvel escolhido, bem ainda, que processasse "as adequações necessárias visando contemplar integralmente os apontamentos consignados no parecer jurídico" (documento nº 65.258/2018).

A Secretaria de Administração e Orçamento (SAO) atestou a frustração das novas negociações com os proprietários (documento 67.489/2018).

O Chefe de Cartório da 29ª Zona Eleitoral certificou que “as instalações e localização do imóvel objeto de futuro avença é o que melhor atende às necessidades de habitabilidade (permanência diária). Que o preço ofertado para locação está condizente, e até abaixo, como 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 nº 67.622/2018).

Em sua derradeira manifestação, a SAO ressalta 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, aceitaram não reajustar o valor da locação mensal” (documento nº 67.880/2018).

A Diretoria-Geral, inicialmente, esclarece 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. 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”.

Sobreleva que “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 [...] 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", bem ainda, que "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".

Frisa, ainda, 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", e, ainda, que "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 avença 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)".

Em face dos fatos descritos acima, "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)", propõe "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" (documento nº 72.477/2018).

É o relatório. Decido.

Em face da excepcionalidade da situação exposta no presente feito, notadamente as razões explicitadas pela Diretoria-Geral, e, ainda, considerando o teor do parecer da Assessoria Jurídica, cujos fundamentos invoco como razão de decidir, a teor do art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/99, DECLARO 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, bem como AUTORIZO a dispensa de licitação para contratação direta de locação de duas salas comerciais localizadas na Avenida Siegfries Buss, nº 1.243, Centro, no município de São José do Rio Claro, **com vigência de 6 (seis) meses**, para a manutenção do funcionamento do Cartório da 29ª Zona Eleitoral, 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 do mesmo diploma legal.

À Secretaria de Administração e Orçamento para as providências pertinentes, notadamente a retificação da minuta contratual nos termos propostos pela Assessoria Jurídica, bem ainda a **inauguração IMEDIATA de procedimento com o fim de encontrar um novo imóvel para abrigar o Cartório da 29ª Zona Eleitoral, que atenda aos ditames das leis de regência.**

Cuiabá/MT, 31 de agosto de 2018.


Desembargador **MÁRCIO VIDAL**
Presidente

