



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 N° 0755254/2024

### TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

#### DECISÃO DO DIRETOR-GERAL

SEI nº 10317.2023-2

#### INEXIGIBILIDADE N° 26/2024

**Visto etc.**

1. Trata-se da celebração de novo contrato de **locação do imóvel que abrigará o cartório da 29ª Zona Eleitoral, localizado no município de São José do Rio Claro - MT**, uma vez que a vigência do instrumento que formaliza a utilização do atual imóvel utilizado encerrar-se-á em 04/06/2024, conforme registra o despacho SAO 0754502:

*“3. Destaco a urgência na conclusão deste procedimento, tendo em vista que a atual locação do imóvel vencerá no dia 04/06/2024 (próxima terça-feira).” (o destaque consta do original)*

2. No presente processo foi realizado um procedimento de busca de interessados em locar um imóvel para este Tribunal, tendo sido apresentadas as seguintes cartas-propostas:

- a) Nilmara Viana de Paula Sousa, valor R\$ 6.500,00, ID 0699321;
- b) Patrícia Monteiro Costa Morfo, valor R\$ 5.000,00, ID 0699396;
- c) Dari Norberto Sonnenberg e Rejane Buss Sonnenberg, valor R\$ 3.000,00, ID 0699418;
- d) Jaime Oliveira da Cruz, valor R\$ 4.500,00, ID 0699448.

3. Após a realização do procedimento acima citado houve a escolha da proposta ofertada por Dari Norberto Sonnenberg e Rejane Buss Sonnenberg, tendo tal proposta sido oferecida, novamente, na Carta Proposta para Locação (0744614) e o valor, da locação, sido reduzido para R\$ 2.876,00 (dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), em decorrência dos valores apurados no Relatório Laudo de Avaliação de Imóveis (0743639).

4. Em consonância com as informações trazidas aos autos, destaco os seguintes expedientes:

- a. Carta proposta dos proprietários do imóvel pleiteando o valor de R\$ 2.876,00 (dois mil, oitocentos e setenta e seis reais) mensais, inclusos no valor as despesas com o fornecimento de água/esgoto e

- Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU (ID 0744614);
- b. Cópias dos documentos pessoais e certidões dos proprietários do imóvel (IDs 0711758, 0711761, 0741807);
  - c. Cópia da escritura pública de compra e venda do imóvel (ID 0710678) e da certidão de inteiro teor (ID 0751627);
  - d. Declaração de concordância do Juízo da 32ª Zona Eleitoral com a locação do imóvel (ID 0712763) e certidão do juízo para a locação do imóvel (ID 0752670);
  - e. Estudo Técnico Preliminar - ETP (ID 0710354), Termo de Referência (ID 0726150) e Matriz de Gerenciamento de Riscos (ID 0742736);
  - f. Comprovação de inexistência de imóvel próprio da União apto a atender às necessidades do Juízo Eleitoral no município de São José do Rio Claro, emitida pela Superintendência de Patrimônio da União (ID 0742731);
  - g. Laudo Técnico de Avaliação que registrou as condições do imóvel e apresentou os seguintes resultados: valor mínimo de R\$ 2.633,00; valor máximo de R\$ 2.876,00; e valor médio de mercado de R\$ 2.755,00 (ID 0743639);
  - h. Minuta do contrato de locação (ID 0745667);
  - i. Informação de disponibilidade orçamentária (ID 0745713);
  - j. O pré-empenho 2024PE000330 foi anexado ao ID 0748795.

5. A Seção de Engenharia e Obras (SEO) noticiou, na Informação SEO 0744652, que: *"Considerando-se que a nova proposta encontra-se dentro dos valores aferidos pelo laudo de avaliação, ponderamos, s.m.j., pela locação do referido imóvel pelo prazo de **5 (cinco) anos**, com início da vigência em **05/06/2024** e encerramento em 04/06/2029, prorrogável por até 10 anos, nos termos a forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021."* (os destaques constam do original)

6. A Assessoria Jurídica, por intermédio do Parecer nº 228/2024 (ID 0748561), apresentou as seguintes recomendações de correção no processo de contratação:

"11. Relativamente à minuta (ID 0745667) de termo de locação de imóvel, esta apresenta-se consentânea à NLLC, recomendando-se, apenas, o aperfeiçoamento de alguns pontos:

a) O artigo 192 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que o contrato relativo a imóvel do patrimônio da União ou de suas autarquias e fundações "(...) continuará regido pela legislação pertinente, aplicada esta Lei subsidiariamente", que in casu é a Lei nº 8.245/1991. Dito isso, o prazo de vigência dos contratos de locação, consoante o art. 3º da Lei do Inquilinato, estabelece que "o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos".

b) Das premissas dos arts. 106, 107 e 108 da NLLC e previstas na 3. Cláusula Terceira – Da Vigência, houve a inovação para se caminhar diretamente aos cinco anos e com prorrogação até os dez. A Administração por ora está optando dentro desses parâmetros legais. Única ressalva, com fundamento no art. 183, II, da NLLC, que a vigência da locação será de 4/6/2024 a 4/6/2029, de data a data, diferentemente da ausência de regra específica na Lei nº 8.666/1993. A regra prevê:

Art. 183. Os prazos previstos nesta Lei serão contados com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento e observarão as seguintes disposições:

II - os prazos expressos em meses ou anos serão computados de data a data;

c) A averbação da construção deverá constar na Matrícula nº 21.714 do Primeiro Serviço Notarial e de Registro de São José do Rio Claro/MT, com as consequentes penalizações decorrentes da sua não oficialização (item 9.1.6.). O Cartório Eleitoral deverá juntar certidão atualizada da matrícula do imóvel para ver o que está averbado em maio de 2024:

d) adequar a vigência contratual de cinco anos de acordo com o art. 183 da NLLC e não como grafado (3. Cláusula Terceira – Da Vigência), e atentar, nas prorrogações futuras, vigência de "data a data", que impacta o modus operandi atualmente vigente, conforme o Parecer nº 00085/2029/DECOR/CGU/AGU, de 21/9/2019, já de conhecimento da Srª. Secretária da SAO.

e) verificar a negociação do peço ao mercado (3. Cláusula Quinta – Do Aluguel e do reajuste).

**CONCLUSÃO**

11. Ante o exposto, nos termos do art. 53, caput e §4º, da Lei nº 14.133/2021, esta Unidade de assessoramento manifesta-se pela legalidade do processo de contratação direta de Dari Norberto Sonnenberg e Rejane Buss Sonnerberg, na locação do imóvel pertence a estes (Matrícula nº 21.714 do Primeiro Serviço Notarial e de Registro de São José do Rio Claro/MT), com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do Feito, desde que observadas as recomendações/observações constantes dos itens acima especificados, em especial:

a) que a Autoridade do cartório eleitoral certifique ser o imóvel pretendido ÚNICO capaz de atender à necessidade da Administração, estando, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, conforme requisito previsto do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

12. Por fim, sugere-se que a Unidade competente avalie a alteração Resolução TRE/MT nº 795/2011, porquanto algumas de suas regras apresentam-se incompatíveis com a Lei nº 14.133/2021.

12. Ante o exposto, nos termos do art. 53, caput e § 4º, da Lei nº 14.133/2021, esta Unidade de assessoramento manifesta-se pela legalidade do processo de contratação direta de **Felipe Ferreira Barbosa e Khalline Taís Nunes Freitas**, na locação do imóvel pertence a estes (matrícula nº 19993, Ficha 001, Livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de São Félix do Araguaia/MT), com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do feito, desde que observadas as recomendações constantes dos itens acima especificados, em especial:

a) que a Autoridade do cartório eleitoral certifique ser o imóvel pretendido único capaz de atender à necessidade da Administração, estando, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, conforme requisito previsto no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;

b) formalizar o DOD conforme preconiza a Portaria TRE/MT nº 457/2023;

c) instituir o relatório de gerenciamento de riscos conforme prevê a Portaria TRE/MT nº 457/2023;

d) regularidade fiscal de Felipe Ferreira Barbosa.

13. Por fim, sugere-se que a Unidade competente avalie a alteração Resolução TRE/MT nº 795/2011, porquanto algumas de suas regras apresentam-se incompatíveis com a Lei nº 14.133/2021."

7. As recomendações da Assessoria Jurídica foram atendidas, mediante as manifestações posteriores ao Parecer nº 228/2024 (ID 0748561).

8. A Secretaria de Administração e Orçamento atestou que foram realizadas as alterações sugeridas pela ASJUR, conforme Despacho SAO 0754502 (ID 0754502), com o seguinte teor:

"Restituo os autos a Vossa Senhoria com as alterações solicitadas pela ASJUR (doc. 0748561), conforme relação abaixo:

- Certidão do Juiz Eleitoral de que o imóvel pretendido é o ÚNICO capaz de atender à necessidade da Administração - doc. 0752670;
- Alteração Resolução TRE/MT nº 795/2011 - a revisão tramita através do SEI nº 09586.2022-9;
- Alteração da minuta contratual, onde foi feita a exclusão do subitem 5.4 - doc. 0754449;
- Comprovantes da tentativa de negociação entabulada para redução do valor, a qual não foi possível - docs. 0754379 e 0754387.

2. Embora o Parecer da ASJUR (doc. 0748561) no item 11, alínea b, tenha mencionado que a vigência da locação seria de 04/06/2024 a 04/06/2029, o correto é 05/06/2024 a 05/06/2029, tendo em vista que o atual contrato se encerra no dia 04/06/2024.

3. Destaco a urgência na conclusão deste procedimento, tendo em vista que a atual locação do imóvel vencerá no dia 04/06/2024 (próxima terça-feira)." (o destaque consta do original)

9. Tendo em vista que o atual contrato de locação, que abriga o cartório da 29ª Zona Eleitoral, tem seu prazo de encerramento amanhã, deixo de remeter os presentes autos à Assessoria Jurídica, passando o despacho SAO 0754502 a servir como comprovante de atendimento às recomendações contidas no Parecer nº 228/2024.

10. 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, 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 artigos 2º e 3º, inciso II, alínea "a", da Portaria TRE-MT nº 117/2018, **APROVO** o Estudo Técnico Preliminar SEO 0710354, o Termo de Referência SEO 0726150 e a Matriz de Gerenciamento de Riscos nº 38/2024 (0742736), e **AUTORIZO**:

a) **a contratação** direta da locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da Minuta de Contrato SLC 0754449, pelo período de 5 (cinco) anos, no valor mensal de R\$ 2.876,00 (dois mil, oitocentos e setenta e seis reais) mensais;

b) **a inexigibilidade** de licitação, fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

c) **a emissão da respectiva nota de empenho e das vias contratuais definitivas**;

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

11. 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.

12. No que se refere ao apontamento, contido no item 12 do Parecer nº 228/2024 (ID 0748561), relacionado à proposta de alteração da Resolução nº 795/2011, o Despacho SAO 0754502 informou que o assunto é tratado no SEI nº 09586.2022-9.

13. À **Secretaria de Administração e Orçamento**, para a adoção das medidas pertinentes, com a devida urgência que o caso requer.

Diretoria-Geral, em 03 de junho de 2024.

**MAURO SÉRGIO RODRIGUES DIOGO**

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **MAURO SERGIO RODRIGUES DIOGO, DIRETOR-GERAL**, em 03/06/2024, às 13:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0755254** e o código CRC **6F0BDE69**.