



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 0743625/2024

### INEXIGIBILIDADE Nº 18/2024

#### Visto etc.

1. Trata-se da celebração de novo contrato de **locação do imóvel que abrigará o cartório da 32ª Zona Eleitoral, localizada no município de Cláudia -MT**, uma vez que “O atual contrato de locação do imóvel (CT 14/2019) sede do Cartório da 32ª Zona Eleitoral - Cláudia, tem por prazo de encerramento a data de **14/05/2024**” (ID 0671218).
2. Em consonância com as informações trazidas aos autos, destaco os seguintes expedientes:
  1. Carta proposta do proprietário do imóvel pleiteando o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais, inclusos no valor as despesas com o fornecimento de água/esgoto e Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU (IDs 0725173 e 0696657);
  2. Cópias dos documentos pessoais e certidões dos proprietários do imóvel (IDs 0695673, 0695680, 0695689, 0695868, 0695868 e 0578326).
  3. Cópia da matrícula do imóvel (ID 0695628);
  4. Certidão negativa de débitos do imóvel (ID 0695638);
  5. Declaração de concordância do Juízo da 32ª Zona Eleitoral com a locação do imóvel (ID 0699693);
  6. Estudo Técnico Preliminar - ETP (ID 0699693) e Termo de Referência (ID 0724635);
  7. Comprovação de inexistência de imóvel próprio da União apto a atender às necessidades do Juízo Eleitoral no município de Cláudia, emitida pela Superintendência de Patrimônio da União (ID 0710079);
  8. Laudo Técnico de Avaliação que registrou as condições do imóvel e apresentou os seguintes resultados: valor mínimo de R\$ 4.702,00; valor máximo de R\$ 5.909,00; e valor médio de mercado de R\$ 5.271,00 (ID 0710090);
  9. Minuta do contrato de locação (ID 0728683);
  10. Informação de disponibilidade orçamentária (ID 0728845).
3. A Seção de Engenharia e Obras (SEO) informou: “a proposta do locador (e-doc. 0725173), com valor inicial no valor de **R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)**, encontra-se dentro dos valores aferidos pelo laudo de avaliação, citado no item 4 acima, proponho (smj) a locação do referido imóvel para servir de sede do Cartório da 32ª Zona Eleitoral do Município de Cláudia/MT, por um período **de 5 (cinco) anos**, prorrogável por até **10 (dez) anos**, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 e observando o prazo da vigência do contrato atual (**14/05/2024**) [...]” (ID 0724796).
4. A Assessoria Jurídica, por intermédio do Parecer nº 173/2024 (ID 0735511), inicialmente, explico que “a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ao regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, especifica algumas exceções em que a licitação é dispensada, dispensável ou inexigível. Com relação à licitação inexigível, as hipóteses estão previstas no art. 74[4] da Lei. Nesses casos, a licitação é inviável, tendo em vista a impossibilidade de competição entre dois ou mais interessados, de modo que a norma elenca um rol exemplificativo de possibilidades, dentre elas uma específica não positivada na legislação anterior, para a contratação de “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de

localização tomem necessária sua escolha". Destaca-se que o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "(...) deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida Lei, que é o caso sub examine da presente análise de contratação direta. Diferentemente da Lei nº 8.666/1993 em que a Administração se lançava entre os vários imóveis que poderiam, em tese, satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação do cartório eleitoral, a NLLC parametriza, por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, destacando somente os requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021. Dito isso e superada essa baliza de ordem legal e por ser exceção à regra constitucional da licitação pública, o presente processo de contratação direta deverá estar formalizado com um procedimento que culmine na seleção da proposta mais vantajosa e celebração do contrato de locação [...]"

5. Em relação aos documentos que compõem a instrução deste processo, pontuou:

- a) A SEO deverá amoldar a requisição inicial (ID 0671218) ao art. 9º da Portaria TRE/MT nº 457/2023, balizando os documentos que entender necessários ao DOD;
- b) Pesquisa de preços atende, na visão deste Subscritor, o preceito do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, materializado no Relatório Laudo de Avaliação (ID 0710090) que se enquadra para fins do art. 74, § 5º, inciso I, da NLLC, reportando-se aos seguintes parâmetros:
  - Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel: R\$ 5.909,00 (cinco mil novecentos e nove reais)
  - Valor justo médio de mercado para locação do imóvel: R\$ 5.271,00 (cinco mil duzentos e setenta e um reais)
  - Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel: R\$ 4.702,00 (quatro mil setecentos e dois reais)
- c) A disponibilidade orçamentária 2024 foi viabilizada pela SPO (ID 0728845);
- d) As habilitações previstas na NLCC (art. 62), em função da natureza do objeto (locação), consideradas minimamente, estão previstas nos ID's 0695680 e 0695689;
- e) No tocante à razão de escolha do local (locador), o Chefe de Cartório atesta essa particularidade conforme Declaração de Concordância da Locação do Imóvel (ID 0699693);
- f) A Lei nº 14.133/2021 (art. 74, § 5º, II) e a Resolução TRE/MT nº 795/2011 (art. 12, § 1º) preceituam a necessária certificação da indisponibilidade de imóveis aptos aos serviços eleitorais em Cláudia/MT, o que foi prontamente atendida pela Declaração de Indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (ID 0710079);
- g) Proposta Comercial (ID 0725173), de 4/3/2024, de lavra do Sr. Ivo Schleicher no valor mensal de R\$ 4.500,00 para a locação, no termos do art. 32, inciso I, da Portaria TRE/MT nº 457/2023;
- h) As justificativas de preços de locação estão demonstradas Relatório Laudo de Avaliação (ID 0710090) e compatíveis ao preço de mercado e carimbado sob avaliação de critérios de normas técnicas da área de engenharia;
- i) Estudo Técnico Preliminar (ID 071564) e Termo de referência (ID 0715649) presentes nos Autos;
- j) a minuta de contratação foi editada pela SLC (ID 0728683)."

6. Afirmou que a minuta do contrato "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 vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos". b) Das premissas do art. 106, 107 e 108 da NLLC e previstas na 3. Cláusula Terceira – Da Vigência, houve a inovação para se ir diretamente aos cinco anos e com prorrogação até os dez. A Administração por ora está optando dentro desses parâmetros legais. c) A averbação deverá constar na Matrícula nº 1.655, Ficha 01F, Livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Cláudia/MT, com as consequentes penalizações decorrentes da sua não oficialização (item 9.1.6.); d) substituir, em algumas passagens redacionais, Locadora para Locadores;"

7. Ao final concluiu: "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 mediante locação do imóvel pertencente ao Sr. Ivo Schleicher (Matrícula nº 1.655, Ficha 01F, Livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Cláudia/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 do § 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 dos locadores conforme praxis desta Corte; 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".
8. Em atenção ao parecer da ASJUR, foram colacionados os seguintes documentos:
1. Certidões de regularidade fiscal e trabalhista dos proprietários do imóvel (ID 0737026);
  2. Documento de Oficialização da Demanda (DOD) (ID 0737593);
  3. Certidão lavrada pela Senhora Chefe de Cartório que o imóvel pretendido é o único capaz de atender à necessidade do Juízo Eleitoral da 32ª Zona Eleitoral (ID 0737049);
  4. Matriz de Gerenciamento de Riscos (ID 0738955);
  5. Minuta de contrato atualizada (ID 0740031).
9. A SAO atestou que foram realizadas as alterações sugeridas pela ASJUR (ID 0739288).
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 art. 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** os Estudos Técnicos Preliminares – ETP (ID 0699693) e o Termo de Referência (ID 0724635), e **AUTORIZO**:
- a) a contratação direta da locação do imóvel descrito na cláusula primeira da minuta de contrato (ID 0740031), pelo período de 5 (cinco) anos, no valor mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais);
  - 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) as publicações previstas nas leis e normativos de regência, notadamente 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. À **Secretaria de Administração e Orçamento** para a adoção das medidas pertinentes.

Diretoria-Geral, em 08 de maio de 2024.

**MAURO SÉRGIO RODRIGUES DIOGO**  
Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **MAURO SERGIO RODRIGUES DIOGO, DIRETOR-GERAL**, em 08/05/2024, às 13:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0743625** e o código CRC **D449FB99**.

---