



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 0845138/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 43/2024

Visto etc.

1. Trata-se da celebração de novo contrato de locação de imóvel que abrigará o Cartório da 50ª Zona Eleitoral, localizado no município de Nova Monte Verde - MT, uma vez que o contrato atual terá sua vigência encerrada em 11 de novembro de 2024 (Contrato nº 33/2019), conforme informado pela Seção de Engenharia e Obras no ID 0765509.
2. Em consonância com as informações trazidas aos autos, destaco os seguintes expedientes:
 1. Carta proposta do locador do imóvel pleiteando o valor de R\$ 3.500,00 (três mil quinhentos reais) mensais, inclusos no valor as despesas com o fornecimento de água/esgoto e Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU (ID 0836763);
 2. Registro do Imóvel em Cartório (ID 0775054);
 3. Certidões de regularidade fiscal, trabalhista e criminal dos proprietários (IDs 0775017, 0775019, 0775021, 0775026, 0775026, 0775035, 0775035, 0775035, 0775042, 0775044, 0798228, 0798237 e 0798576);
 4. Declaração de concordância do Juízo da 50ª Zona Eleitoral com a locação do imóvel e certidão do juízo que a locação do imóvel atende aos requisitos do § 5º, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 (IDs 0775666 e 0822456);
 5. Documento de Formalização da Demanda (ID 0822185), Estudo Técnico Preliminar - ETP (ID 0775662), Termo de Referência (ID 0775656) e Matriz Gerenciamento de Riscos (ID 0822260);
 6. Comprovação de inexistência de imóvel próprio da União apto a atender às necessidades do Juízo Eleitoral no município de Nova Monte Verde, emitida pela Superintendência de Patrimônio da União (ID 0788965);
 7. Laudo Técnico de Avaliação que registrou as condições do imóvel e apresentou os seguintes resultados: valor mínimo de R\$ 3.295,85; valor máximo de R\$ 3.388,70; e valor médio de mercado de R\$ 3.476,81 (ID 0818945);
 8. Minuta do contrato de locação (ID 0842110);
 9. Informação de disponibilidade orçamentária (ID 0839110);
 10. Certidão de que a contratação objeto desse SEI consta do rol de contratações previstas no Plano de Contratações Anual – 2024 (ID 0839436).
3. A SEO destacou que “apesar das tratativas em relação ao valor do aluguel (e-doc. 0822140), o Locador manteve inalterado o valor proposto, apresentando na nova proposta (e-doc. 0836763) o montante de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Esse valor, no entanto, está um pouco acima do limite máximo de mercado, conforme

aferido no laudo de avaliação (e-doc. 0818945). importante esclarecer que, segundo o Locador, a avaliação do imóvel não levou em conta uma vaga de garagem, que durante o período eleitoral fica permanentemente ocupada pelo cartório eleitoral. Por esse motivo, o Locador optou por não alterar o valor da proposta. Como não houve acordo sobre a redução do valor da proposta comercial, este processo SEI foi devolvido ao Cartório Eleitoral para a consulta de imobiliárias. No entanto, conforme informado pelo Cartório Eleitoral, não há imobiliária que gerencie o mercado de imóveis na região, conforme registrado no e -doc. 0834979. Importante ressaltar que, conforme certificado pelo Chefe de Cartório e pela Juíza da 50ª Zona Eleitoral, não há outros imóveis, públicos ou particulares, vagos e disponíveis na cidade de Nova Monte Verde/MT, ou que possuam instalações e estruturas adequadas para atender às necessidades do Cartório Eleitoral. Desta forma, o imóvel onde funciona atualmente o Cartório Eleitoral é o único e exclusivo capaz de suprir as demandas desta Administração, o que caracteriza a inviabilidade de concorrência. Em outras palavras, trata-se de uma situação em que não é possível escolher a proposta mais vantajosa" (ID 0836824).

4. A Assessoria Jurídica, por intermédio do Parecer nº 585/2024 (ID 0841680), inicialmente, explicou 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 tornem 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', ressaltando, 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:

"10.1. Cotejando os documentos presentes nos Autos e as disposições normativas vigentes têm-se que preenchidos os requisitos, em especial, aqueles determinados pela Portaria TRE/MT nº 457/2023: Documento Oficialização Demanda (ID 0759349), Estudo Técnico Preliminar (ID 0755151), Termo de Referência (ID 07475610) e Matriz Gerenciamento de Riscos (ID 0755187).

10.2. A Pesquisa de preços atende, na visão deste Subscritor, o preceito do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, materializado no Laudo de Avaliação de Imóvel nº LA 2024-0183 (ID 0752927) que se enquadra para fins do art. 74, § 5º, inciso I, da NLLC. A proposta de preços está orçada em R\$ 3.500,00 (ID 0836763). Confrontando esta com os valores constantes do Laudo, tem-se os seguintes parâmetros locativos de mercado de mercado local:

- Valor máximo de mercado para o imóvel: R\$ 3.476,81 ((três mil quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e um centavos)

- **Valor médio de mercado para o imóvel: R\$ 3.388,70 (três mil trezentos e oitenta e oito reais e setenta centavos)**

- Valor mínimo de mercado para o imóvel: R\$ 3.295,7 (três mil duzentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos) (negrejamos))

10.3. A disponibilidade orçamentária 2024 e proposta 2025 foi viabilizada pela SPO (ID 0839110).

10.4. As habilitações previstas na NLCC (art. 62), em função da natureza do objeto (locação), consideradas minimamente, estão previstas no ID`s 0822207, 0798203, 0798208, 079821);

10.5. No tocante à razão de escolha do local (características), o MMº. Juiz Eleitoral certifica (ID 0822456) que **"(...) as singularidades acima apresentadas, neste momento, tornam o imóvel escolhido, como único e exclusivo capaz de atender à necessidade da Administração"**, remetendo, portanto, à inexigibilidade de licitação a presente locação conforme preceito legal vigente;

10.6. 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 Poxoréu/MT, o que foi prontamente atendida pela Declaração de Indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (ID 0788965);

10.7. Os preços de locação em relação ao mercado estão demonstrados Laudo de Avaliação de Imóvel no preço médio de R\$ 3.388,70 (ID 0818945) e a proposta viabilizada em R\$ 3.500,00 (ID 0836763), após negociação (ID 0822140), e está acima de preço de mercado. As justificativas para tanto foram assim pontuadas pela SEO (ID 0836824): [...]"

6. Afirmou que a minuta do contrato "apresenta-se consentânea à NLCC, em especial o art. 92, recomendando-se, apenas, a leitura das seguintes recomendações: a) Item 3.1.: retificar que a locação poderá ser prorrogável por cinco anos; b) Nas prorrogações futuras, se houver, de acordo com o art. 183 da NLCC, no Parecer nº 00085/2029/DECOR/CGU/AGU, de 21/9/2019, há alteração do modus operandi desta Corte e já de conhecimento da Srª. Secretária da SAO".

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, com ressalvas (itens 10.7.1. e 12), pela legalidade do processo de contratação direta do senhor **Lorenço Boing Sobrinho** e da senhora **Aparecida Ferreira da Silva Boing**, proprietários do imóvel apto à locação em Nova Monte Verde (1º Serviço Registral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Nova Verdade, Matrícula 199, Livro 02, Folhas 01. Av-2/199 (ID 0775054), com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do Feito".

8. A Seção de Licitações e Contratos juntou aos autos nova minuta de Contrato (ID 0842110), contemplando as recomendações consignadas na peça opinativa, bem como certificou que procedeu com as adequações determinadas (ID 0842127).

9. 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, **AUTORIZO:**

a) a contratação direta da locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira da Minuta de Contrato (ID 0842110), pelo período de 5 (cinco) anos, no valor mensal de **R\$ 3.500,00 (três 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) a publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

10. 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.

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

Cuiabá-MT, em 25 de outubro de 2024.

MAURO SÉRGIO RODRIGUES DIOGO

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **MAURO SERGIO RODRIGUES DIOGO, DIRETOR-GERAL**, em 25/10/2024, às 16:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0845138** e o código CRC **A43817A1**.