



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 11.178/2025

DECISÃO

Trata-se de solicitação de contratação com vistas à locação de imóvel para abrigar o Cartório da 54ª Zona Eleitoral - Sombrio, pelo prazo de cinco anos.

Instruídos os autos com as informações pertinentes e a documentação necessária, de acordo com os ditames definidos na Lei n. 14.133/2021, verifico que o objeto demandado é passível de contratação direta, via inexigibilidade.

De fato, aplicável ao caso concreto o disposto no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;"

Para tanto, os autos encontram-se instruídos com toda a documentação exigida pelo art. 72 da Lei Regente, em especial o parecer jurídico favorável à contratação direta com o enquadramento legal acima (pp. 179-183).

Quanto à documentação juntada aos autos, destaca-se a declaração da p. 22, da Secretaria de Patrimônio da União, no sentido de não haver imóvel da União disponível na localidade (art. 74, § 5, II, da Lei de regência).

Com relação ao valor proposto pelos locadores, em que pese estar um pouco acima do valor arbitrado no laudo de avaliação (R\$ 5.000,00 e R\$ 4.200,00 mensais, respectivamente), acolho as justificativas apresentadas pela Unidade Demandante no item 4.3 de Estudo Técnico Preliminar, as quais transcrevo abaixo:

"Não há recursos orçamentários para aquisição ou construção de imóvel, o que inviabiliza, de plano, essas soluções. Além disso, conforme atestado no subitem 4.1, a Secretaria de Patrimônio da União – SPU informou que não há imóveis públicos vagos na localidade, tampouco, como explicitado no subitem 4.2.1, disponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento. Dessa forma, resta a locação como única solução viável para atendimento da demanda.

Embora o valor esteja acima da média da avaliação realizada (R\$ 4.200,00), **destacamos a dificuldade em encontrar outro imóvel que atenda às necessidades específicas do Cartório da 54ª Zona Eleitoral**. Além disso, o imóvel é ocupado desde 26 de abril de 2010, com histórico de contratos (048/2010, 035/2015 e 064/2020), sendo o valor atualizado em 1º de agosto de 2024, por meio da Apostila n. 58/2024, para R\$ 4.453,68 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta e oito centavos).

A Coordenadoria de Infraestrutura realizou diversas tentativas de negociação com os proprietários para ajustar o valor da locação ao valor da avaliação, porém sem sucesso. A proposta de R\$ 5.000,00 mensais inclui, além do valor da locação, os serviços de pintura trienal do imóvel, que serão de responsabilidade dos Locadores."

Acrescento, ainda, que, a título de aluguel, serão pagos aos locadores o valor mensal de R\$ 4.816,15, sendo que as despesas com água e esgoto correrão à conta dos Locadores.

No tocante ao imóvel em si, e a teor do requisito encartado no art. 74, § 5, III, da Lei n. 14.133/2021, restou demonstrada a sua singularidade, uma vez tratar-se daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, de amplo conhecimento do público, acessibilidade e adequado espaço físico, conforme ressaltado no Termo de Referência, e em atendimento às exigências dispostas no art. 74, V, acima transcrito.

Consta dos autos, também, a informação quanto à ausência de imóveis na localidade para o compartilhamento por este Tribunal (subitem 4.2.1 do Estudo Técnico Preliminar - pp. 18/19).

Diante do exposto, atendidos os pressupostos legais a permitir a contratação direta no caso concreto, AUTORIZO a contratação dos Locadores PEDRO LUIZ DE OLIVEIRA (CPF n. 471.907.959-87) e SANDRA MARIA BARCELOS DE OLIVEIRA (594.158.439-34), para a locação, com *facilities*, do imóvel descrito na respectiva proposta vinculante e de acordo com as especificações contidas no Termo de Referência das pp. 146-158, para abrigar o Cartório da 54ª Zona Eleitoral - Sombrio, pelo prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021 (limite decenal), por meio de inexigibilidade de licitação, com supedâneo no art. 74, inciso V, da referida Lei.

Quanto à Equipe Gestora da contratação, ratifico a indicação anterior, para DESIGNAR os seguintes integrantes:

- gestor(a), o(a) servidor(a) titular da Coordenadoria de Infraestrutura; e
- fiscal setorial, o(a) servidor(a) titular da Chefia de Cartório da 54ª Zona Eleitoral.

Nos afastamentos e ausências legais dos titulares acima indicados, responderão os respectivos substitutos.

Declaro que a presente despesa tem adequação com a Lei Orçamentária Anual n. 15.121/2025, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias n. 15.080/2024, conforme informações prestadas pela Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (p. 178).

Dê-se ciência à Equipe Gestora.

À COFC, para emissão da Nota de Empenho.

Após, à Coordenadoria de Contratações para a publicação desta decisão, em observância ao parágrafo único do art. 72 da Lei n. 14.133/2021, lavratura e posterior publicidade do contrato, conforme minuta aprovada nos autos e demais providências a seu cargo.

Florianópolis, 16 de dezembro de 2025.

Geraldo Luiz Savi Junior
Secretário de Administração e Orçamento



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 11.178/2025

DECISÃO

Considerando o erro de digitação na metragem da área a ser locada por este Tribunal, verificada pelo Locador ao receber a minuta do contrato, foi retificada a proposta de locação (pp. 189-190) e promovida e decorrente adequação da minuta de contrato (pp. 191-202).

Para tanto, os autos foram enviados novamente à apreciação da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos, que se manifestou favoravelmente à contratação direta (p. 204).

Nesse contexto, ciente da proposta de locação retificada e de acordo com o parecer favorável, ratifico os demais termos da decisão das pp. 184-185.

À Coordenadoria de Contratações para a publicação desta decisão, em observância ao parágrafo único do art. 72 da Lei n. 14.133/2021, lavratura e posterior publicidade do contrato, conforme minuta aprovada nos autos e demais providências a seu cargo.

Florianópolis, 22 de dezembro de 2025.

Geraldo Luiz Savi Junior
Secretário de Administração e Orçamento