TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA
1ª Av. do Centro Administrativo da Bahia, 150 - Bairro CAB - CEP 41.745-901 - Salvador - BA - http://www.tre-ba.jus.br/

PROCESSO : 0055946-73.2017.6.05.8000
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel - Cartório Eleitoral da 112ª Zona Eleitoral - Prado

PARECER nº 503 / 2024 - PRE/DG/ASJUR1

1. Em virtude da impossibilidade de prorrogação do contrato nº 47/2019, uma vez que alcançará o seu termo final em 01/10/2024, chegam os presentes autos a essa Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos visando à formalização de novo contrato de locação de imóvel para abrigar a sede da 112ª Zona Eleitoral, no município de Prado.

2. Através do doc. nº 2677277, ressalta a SEAD que, antes de iniciar as providências para a formalização de novo contrato, a zona eleitoral deverá observar as orientações estabelecidas no Manual de Procedimentos para Ocupação de Imóveis, que privilegia os contratos não onerosos para este Tribunal.

2.1. Dessa forma, consulta-se previamente os órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 - TRF, TRT e TJBA (caso existam sedes desses órgãos no município) para que se verifique a disponibilidade de salas ou de prédios que sejam compatíveis com as características mínimas exigidas (doc. nº 2677269), visando à cessão de uso de espaço.

3. Por meio do doc. nº 2681301, a 112ª ZE informa que consultou o Tribunal de Justiça acerca da disponibilidade de salas ou prédios compatíveis com as características mínimas para instalação do respectivo Cartório Eleitoral, ao tempo em que declara não existir na comarca sede do TRF e do TRT.

3.1. Através do doc. nº 2689637, o TJBA informa que não dispõe de espaço para a instalação do Cartório Eleitoral.

3.2. Consultada a Superintendência de Patrimônio da União - SPU, restou acostada a declaração de indisponibilidade de imóvel com as características solicitadas (docs. nºs 2497855 e 2513745).

3.3. No doc. nº 2703746, a 112ª ZE registra, ainda, que grande parte dos imóveis de locação são disponibilizados para aluguel para temporada a preços exorbitantes, de forma que existe pouca disponibilidade de imóveis para locação por prazo longos (acima de três meses) na cidade. Ao final, assevera que o imóvel atualmente locado, situado na Rua Getúlio Vargas, nº 66, Centro, de propriedade do Sr. Almir Chaves Nobre Filho, permanece sendo o único a atender aos requisitos exigidos por este Tribunal.

4. No que tange ao imóvel em apreço, foram acostados os seguintes documentos: a) Proposta de locação (doc. nº 2703691); b) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. nº 2703701); c) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS (docs. nºs 2703703 e 2703710); d) Certidão de Regularidade Fiscal Pessoa Física (doc. nº 2703716); e) Comprovante de Situação Cadastral no CPF (doc. nº 2703724); f) Laudo de Avaliação, doc. nº 2711984, atestando a compatibilidade do valor atual da locação (R$4.496,75 - 5º Apostilamento - doc. nº 2531181) com o preço praticado no mercado local (R$4.800,00) e g) Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel (doc. nº 2741174).

4.1. De referência à avaliação, observa-se, entretanto, que o valor ora proposto pelo proprietário, no montante de R$ 7.200,00 (computando-se aí o aluguel do imóvel atual + a inclusão da sala intitulada "kitnet", conforme solicitado pela 112ª ZE, no doc. nº 2682574, fls. 2), encontra-se acima daquele praticado no mercado local, a saber, R$ 5.500,00.

5. No doc. nº 2820784, o gestor do contrato informa que o objeto se mostra essencial ao desempenho das atividades do órgão, de modo que a descontinuidade da prestação dos serviços acarretaria prejuízos à Administração.

5.1. Considerando o valor total da proposta (doc. nº 2703691) e a avaliação do Oficial de Justiça (doc. nº 2711984), a SGS encaminhou os autos à SEADIN para abrir negociações junto ao proprietário. Nesse contexto, nova proposta foi enviada, dessa vez reduzindo o valor total da locação para R$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), nos termos do doc. nº 2858919.

5.2. Encaminhados os autos à COSAD, para fins de apresentar análise prévia à viabilidade da locação do imóvel, tendo em vista a nova proposta de locação, essa unidade se manifesta de forma contrária à proposta feita pelo locador, uma vez que a mesma encontra-se em desacordo com o estabelecido no contrato, que é a correção com base na variação do IGP-M no período contratual (doc. nº 2875758).

5.3. Em nova manifestação, a SGS argumentou (doc. nº 2885130):

> Em que pese manifestação da COSAD (documento n.º 2875758), esta SGS entende que, por se tratar de ano eleitoral, não havendo tempo útil para locação de novo imóvel, bem como a manifestação da 112 ZE constante do documento n.º 2682574, no qual demonstra preocupação com a ausência de saída de emergência do espaço atual e da necessidade de mais espaço para as atividades de eleição, a proposta pode ser acolhida.

5.3.1. Assim, considerando a possibilidade de inclusão do novo espaço, a unidade encaminha os autos à SEMAI para verificar quais as adequações que deverão ser realizadas, a cargo do proprietário, para a inclusão do espaço intitulado "kitnet" ao imóvel que abriga a 112ª Zona. Tais adequações foram relacionadas no doc. nº 2894513, ressalvando-se o quanto pontuado pela Chefe de Cartório quanto à remoção da condensadora, da pia e da bancada, consoante doc. nº 2923578.

6. O Termo de Compromisso relativo às adequações indicadas foi juntado através do doc. nº 2923680.

7. Indo os autos à ASSESD para apreciação quanto à proposta de locação, no valor de R$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), com a inclusão do "kitnet" (doc. nº 2982559), essa unidade, preliminarmente à sua apreciação, encaminhou os autos à SOF, para atualização de informação acerca da disponibilidade orçamentária, em face da previsão de aumento da despesa (doc. nº 2983545), a qual foi consignada no doc. nº 3004165.

8. A SECONT promoveu a juntada da minuta contratual (doc. nº 3002895), ponderando, na oportunidade, que o prazo para as adaptações a serem realizadas no cômodo intitulado "kitnet" deixou de ser apontado na minuta, por julgar que os serviços são considerados de baixa complexidade, os quais podem ser desenvolvidos concomitantemente com os trabalhos do cartório, uma vez que o imóvel, inclusive, já sedia a zona em questão (doc. nº 3003424).

9. Quanto à referida minuta, propomos os seguintes ajustes:

9.1. Inicialmente, no que tange à ponderação lançada acima, pela SECONT, considerando que o imóvel já sedia a 112ª ZE, de fato não é razoável inserir previsão de que o pagamento da locação só deverá ocorrer após a conclusão das obras de adequação. Entretanto, julgamos relevante que se estabeleça prazo para a conclusão dos serviços elencados no doc. nº 2923680, cabendo o mesmo constar da minuta de contrato.

9.2. Cabe o ajuste da cláusula sexta, para excluir a previsão de remoção da pia, da bancada e da condensadora, nos moldes registrados nos docs. nºs 2923578 e 2923680.

9.3. Na cláusula décima, a referência a "nos situações previstas nos incisos V e VIII do art. 137, da Lei nº 14.133/2021" deverá ser substituída por "nas situações previstas no art. 137, da Lei nº 14.133/2021".

10. Após efetuados os vindicados ajustes, estará a minuta apta a produzir os efeitos jurídicos almejados, já tendo sido informada a disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no período 01/10 a 31/12/2024 (doc. nº 3004165).

11. Em atenção ao doc. nº 2684206, a 112ª ZE informou, por meio do doc. nº 2741204, que não possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Dessa forma, sugerimos que a Administração avalie se já nesta contratação adotará a sistemática apresentada no SEI nº 0015950-24.2024.6.05.8000, fazendo constar dentre as obrigações impostas aos proprietários dos imóveis locados que *promovam, junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia - CBMBA, a solicitação do pedido de vistoria, no prazo de 10 (dez) dias após instituída a Brigada de Incêndio no imóvel, pelo TRE.* Convém sopesar a conveniência de se impor tal obrigação, sobretudo em face do quanto pontuado no tópico 10.1 do Parecer nº 488/2024 (doc. nº 3004548), uma vez que, *in casu*, o proprietário do imóvel locado para sediar o Cartório Eleitoral de Prado não foi previamente cientificado desta obrigação.

12. Por fim, recomendamos que, em momento oportuno, sejam juntadas a Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS e a Certidão de Regularidade Fiscal Pessoa Física, vez que os documentos ora acostados encontram-se com a validade expirada (docs. nºs 2703710 e 2703716).

É o parecer.

Documento assinado eletronicamente por **Tereza Raquel Ferreira Alves**, **Técnico Judiciário**, em 11/09/2024, às 15:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-ba.jus.br/autenticar informando o código verificador **3015679** e o código CRC **8308F58F**.