



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 : 0008517-37.2022.6.05.8000
INTERESSADO : 128ª ZONA ELEITORAL
ASSUNTO : Locação de imóvel - Cartório Eleitoral da 128ª Zona Eleitoral - São Sebastião do Passé

PARECER nº 52 / 2024 - PRE/DG/ASJUR1

1. Em virtude da impossibilidade de prorrogar o Contrato nº 60/2022, que alcançará seu termo final em 11.02.2024, 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 128ª Zona Eleitoral, no município de São Sebastião do Passé.

2. Através do doc. nº 2335332, ressalta a SEAD que, antes de iniciar as providências para a renovação do 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 (doc. nº 2620020), visando à cessão de uso de espaço.

2.1.1. Após consulta junto à Superintendência de Patrimônio da União - SPU, restou declarada a indisponibilidade de imóvel com as características solicitadas (docs. nº 2631514 e 2631516).

2.1.2. Por meio do doc. nº 2657377, a SEAD registra que não existe no município Justiça Federal, nem Justiça do Trabalho, bem assim, quanto ao TJ-BA, único órgão existente, não há salas disponíveis no fórum da Comarca e que o imóvel “casa do juiz” encontra-se ocupado.

2.1.3. Através do doc. nº 2647711, declara o Chefe de Cartório da 128ª ZE que o imóvel ora locado (situado na Rua Antônio Couto, nº 22, São Roque) é, atualmente, o único que atende aos requisitos exigidos por esse Regional.

3. Acerca do imóvel em apreço, foram acostados os autos seguintes documentos: a) Declaração da proprietária concordando com a locação, informando, na oportunidade, que o débito, no valor de R\$ 13.090,65, já foi pago, uma vez que a mesma ficou sem receber o valor do aluguel por três meses - novembro e dezembro/2023 e janeiro/2024 (doc. nº 2647348); b) Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel (doc. nº 2647358); c) Comprovante de Situação Cadastral no CPF (doc. nº 2647369); d) Certidão de regularidade fiscal pessoa física (doc. nº 2647381); e) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS

(doc. nº 2647398); f) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. nº 2647407); g) Laudo de avaliação atestando a compatibilidade do valor pago na locação atual com a média regional de preços no mercado local (doc. nº 2647706)^[1] e h) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipais (doc. nº 2648263);

4. Quanto ao valor da locação, observamos que a declaração de anuência da proprietária não apresenta qualquer proposta, o que nos leva a crer que foi mantido o valor mensal do atual contrato, na ordem de R\$ 4.842,43 (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta e três centavos), reajustado por meio do Apostilamento nº 01 (doc. nº 2286395).

5. Através do doc. nº 2657699, o gestor do ajuste vigente (CT nº 60/2022) informa que o objeto da contratação se mostra essencial ao desempenho das atividades do órgão, de modo que a sua descontinuidade acarretaria prejuízos à Administração.

6. Quanto à minuta acostada, propomos os seguintes ajustes (doc. nº 2660109):

6.1. Considerando a data indicada para o início da vigência do ajuste (11 de fevereiro de 2024) e, supondo que não haverá tempo hábil para formalizar o ajuste até a referida data (em virtude do recesso relativo ao carnaval), recomendamos o ajuste da cláusula terceira, para constar que o prazo de 60 (sessenta) meses deverá ser contado da data da assinatura do contrato.

6.2. Na cláusula oitava, cumpre a inserção da obrigação abaixo:

e) responder por problemas decorrentes de vícios construtivos ou má execução, a exemplo de vazamentos e infiltrações de telhado, infiltrações em paredes, vazamentos em tubulações hidrossanitárias instaladas em pisos, forros ou paredes, rachaduras e fissuras em paredes, pisos e tetos, descolamento ou quebra de revestimentos assentados, dentre outros.

6.3. No que tange à cláusula décima, no item 1, cabe substituir a referência a “foram emitidas as Notas de Empenho: 2024NEXXXXXX e 2024NEXXXXXX, em XX de XXXXXXXX de 2024” por “foi emitida a Nota de Empenho n.º 2024NExxxx em xxx de xxxxxx de 2024”.

7. Após efetuados os ajustes ora alvitados, estará minuta encartada apta a produzir os efeitos jurídicos almejados.

8. No doc. nº 2661846, foi informada a disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no período 11.02.2024 a 31.12.2024.

É o parecer.

[1] Em que pese o Laudo ter se referido ao valor da locação sem o reajuste, entendemos estar mantida a compatibilidade do valor, vez que se trata diferença irrelevante (R\$ 4.754,06 - valor anterior e R\$ 4.842,43 - valor reajustado).



Documento assinado eletronicamente por **Tereza Raquel Ferreira Alves**, Técnico Judiciário, em 07/02/2024, às 13:17, 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 **2663399** e o código CRC **5679C69F**.

0008517-37.2022.6.05.8000	2663399v18
---------------------------	------------