



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

**Módulo I
LOCAÇÃO**

**Módulo II
CESSÃO DE USO e COMODATO**

Salvador-BA
2015



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

DIRETORIA-GERAL

Diretor-Geral

André Luís Martins Beserra

COMISSÃO

Presidente

Flávio Raimundo Panta de Souza

Membros

Cristiana Maria Paz Lima Soares

Cristiane Mendes Lima Nogueira

Lúcio Roberto de Oliveira

Ex-Membros

Arly Correia Neves (Portaria nº 139/2015)

Marcelo Barros Osterne (Portaria nº 067/2015)



APRESENTAÇÃO

A Diretoria Geral do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, por meio da Portaria nº 44/2015, instituiu Comissão de Estudos com o objetivo de aprimorar a formalização da ocupação de imóveis por esta Justiça Especializada — a qual se dá por meio da cessão de uso, do comodato e da locação —, e elaborar manual dessas ações administrativas com vistas a uniformizá-las, o qual tem como finalidade basilar a orientação na atuação de servidores lotados nas Secretarias do Tribunal e em cartório do interior do estado para a formação, instrução e impulso na tramitação de processos para o conseguimento de bens imóveis.

No manual são apresentados os procedimentos padronizados para a execução sequenciada de atos conducentes à obtenção de imóveis de terceiros para atendimento de finalidades precípuas do Órgão, com o escopo de reduzir o tempo para alcance do objeto pretendido, agregar maior segurança na realização de atividades e possibilitar o seu melhor gerenciamento.

A Comissão, dentro da missão para o qual fora constituída, adotou como fonte inicial para o desenvolvimento dos trabalhos as boas práticas colhidas noutros tribunais eleitorais acerca dos procedimentos que serão objeto de aprimoramento e as legislações que os regem.



SUMÁRIO

MÓDULO I – LOCAÇÃO

1.1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	6
1.2. FORMAS DE CONTRATAÇÃO	6
1.3. DOCUMENTOS ESSENCIAIS À INSTRUÇÃO DA CONTRATAÇÃO	8
1.3.1. DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL	9
1.3.2. DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA FÍSICA	9
1.3.3. DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA JURÍDICA	9/10
1.4. CONSULTA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU ACERCA DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES DO ÓRGÃO	11/12
1.5. VEICULAÇÃO DE NOTÍCIA DE ALUGUEL DE IMÓVEL NA LOCALIDADE PRETENDIDA PARA A LOCAÇÃO	13/14
1.6. ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE DO PREÇO LOCATÍCIO PROPOSTO AO PREÇO PRATICADO NO MERCADO, MEDIANTE AVALIAÇÃO PRÉVIA (ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993)	14/15
1.7. ROTEIRO DE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL	15/26

MÓDULO II – CESSÃO DE USO e COMODATO

2.1. DEFINIÇÃO	27
2.2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	27
2.3. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO DE USO E DO COMODATO	28
2.4. DADOS E DOCUMENTOS ESSENCIAIS À FORMALIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA CESSÃO DE USO E DO COMODATO	28
2.4.1. QUANTO AO IMÓVEL	28
2.4.2. QUANTO À PESSOA DO ÓRGÃO CEDENTE OU COMODANTE	29
2.4.3. QUANTO À PESSOA DO AGENTE PÚBLICO REPRESENTANTE DO ÓRGÃO CEDENTE OU COMODANTE	29
2.5. ROTEIRO DE PROCEDIMENTOS PARA A CESSÃO DE USO E O COMODATO	29/39



ANEXOS

3.1.	I - FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL	40
3.2.	II - MODELO DE AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	41
3.3.	III - MODELO DE OFÍCIO SOBRE VEICULAÇÃO DE AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	42
3.4.	IV - MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	43/51
3.5.	V - DOCUMENTOS ESSENCIAIS À FORMULAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	52/53
3.6.	VI - MINUTA DE TERMO DE CESSÃO DE USO	54/59
3.7.	VII - MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO	60/65
3.8.	VIII - FONTE DE PESQUISA	66/68
3.9.	IX - SISTEMA GESTÃO IMÓVEIS – TELAS DE APRESENTAÇÃO	1/35
3.10.	X - PAD / LOCAÇÃO / PROCESSO / DURAÇÃO / TEMPO MÉDIO	1/3



MÓDULO I – LOCAÇÃO

1.1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A Lei nº 8.666/93 disciplina em seu art. 62, § 3º, inc. I, que os contratos de locação em que a Administração figure como locatária reger-se-ão predominantemente pelas normas de direito privado — na hipótese a Lei nº 8.245/91, —, aplicando-se também as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 da Lei de Licitação e demais normas gerais, no que couber.

Esse entendimento encontra-se firmado na doutrina pátria e o Tribunal de Contas da União — no Processo nº TC-002.210/2009-0, Acórdão 1.127/2009, TCU - Plenário, de 27/05/2009, de relatoria do Ministro Benjamin Zymler —, já decidiu nesse sentido ao afirmar que “[...] o contrato de locação de imóvel, mesmo celebrado pela Administração Pública, tem características essenciais de direito privado”.

No estudo da locação adotou-se como peça de orientação o PARECER Nº 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU, exarado pela Câmara Permanente de Licitações e Contratos da Advocacia-Geral da União – AGU, disponível em sua página na internet e referido no Processo Administrativo Digital - PAD nº 5916/2015 (Doc. nº 049892/2015), considerando o fato do excelente estudo, embasamentos doutrinário e jurisprudencial, análises e ponderações contidas sobre o tema, aos quais aderiu a Comissão.

1.2. FORMAS DE CONTRATAÇÃO

A Lei nº 8.666/93, como regra geral, exige a realização de procedimento licitatório para a locação de imóvel. Da doutrina e jurisprudência pátrias em face da referida lei, colhem-se hipóteses da contratação poder vir a ocorrer também por inexigibilidade e dispensa de licitação.

A licitação há de impor-se quando constatada a existência de mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração, eis que evidenciada a presença dos pressupostos da competição, consoante doutrina de Marçal Justen



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

Filho, referida em jurisprudência do TCU (Acórdão nº 1.127/2009) e em parecer da Advocacia-Geral da União – AGU (PARECER Nº 01/2013/CPLC /DEPCONSU/PGF/AGU).

A inexigibilidade da contratação (art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93), conforme análise contida no mencionado parecer da AGU, há de aplicar-se “de fato, ao caso em que, após a definição do tipo de imóvel demandado e das propostas apresentadas, restar comprovado que apenas um imóvel atende às características pré-estabelecidas como imprescindíveis [...]”.

De ordinário, será possível a dispensa de licitação quando houver mais de um imóvel disponível e desde que atendidos os requisitos específicos contidos no inciso X, art. 24, da mencionada lei:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X – para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Destaca a AGU, no entanto, que ainda que exista um só imóvel, se a locação ou aquisição não tiver por escopo o “atendimento das finalidades precípuas da Administração”, não será lícita a utilização da dispensa do art. 24, X, da Lei 8.666/93, devendo-se fazer o enquadramento no art. 25, *caput*, da mesma Lei, se for o caso, ou licitar.

Aderindo a Comissão a esse entendimento da AGU e considerando o fato de que a ocupação de imóvel pela Justiça Eleitoral se dá sempre com o escopo de atender às finalidades precípuas do Órgão, notadamente para alocar zona eleitoral, instalar depósito temporário de urna eletrônica, arquivo para guarda de documentos, almoxarifado etc., e à inexistência de espaço para uso compartilhado ou imóvel cedido a título gratuito por outro órgão a satisfazer tal demanda, a contratação para o pretendido objeto há de se dar por meio de licitação ou dispensa desta.



Assim, de acordo com a Lei de Licitações, posicionamento exarado pelo TCU (Acórdão nº 1.127/2009) e parecer da AGU (PARECER Nº 01/2013/CPLC /DEPCONSU/PGF/AGU), para que a contratação do imóvel ocorra por dispensa de licitação será necessário demonstrar a existência dos seguintes requisitos:

- a) demanda por imóvel para atendimento de finalidades precípua da Administração;
- b) escolha do imóvel condicionada às necessidades de instalação e de localização.
- c) imóvel deve ser o único capaz de satisfazer ao interesse público;
- d) aluguel (preço) compatível com o praticado pelo mercado, comprovado por prévia avaliação.

1.3. DOCUMENTOS ESSENCIAIS À INSTRUÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Com esteio no princípio da legalidade, na Lei nº 8.666/93 (arts. 27 a 31), na Portaria nº 516 de 15/03/2010 da Controladoria-Geral da União – CGU, que **instituiu o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)**; na Resolução nº 44 de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que **instituiu o Cadastro Nacional de Condenados por ato de Improbidade Administrativa e por Ato que implique inelegibilidade (CNCIAI)**; cumpre à Administração Pública exigir do futuro locador – pessoa física ou jurídica – documentos que atestem à sua habilitação jurídica, regularidade fiscal e inexistência de fatos impeditivos de contratar com a Administração Pública Federal. Além da necessária apresentação de documentos afetos ao bem ofertado em locação, de modo a certificar ser o locador o legítimo proprietário, inexistir óbice ou ônus sobre o imóvel e encontrar-se este em situação regular com impostos e taxas pela prestação dos serviços de fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto.



1.3.1 DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

- 1.3.1.1. escritura pública ou certidão de registro do imóvel, comprobatória da titularidade deste em nome do locador;
- 1.3.1.2. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;
- 1.3.1.3. certidão negativa de débito quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- 1.3.1.4. prova de quitação das duas últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto.
- 1.3.1.5. proposta de preço para locação do imóvel, devidamente assinada, com indicativo de e-mail e telefone para contato.

1.3.2 DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA FÍSICA

- 1.3.2.1. cédula de identidade (Registro Geral - RG), carteira de motorista, identidade profissional, carteira de trabalho ou passaporte;
- 1.3.2.2. comprovante de situação cadastral no CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/SSL/ATCTA/CPF/ConsultaPublica.asp>>;
- 1.3.2.3. certidão de regularidade fiscal pessoa física - rfb/pgfn, disponível em:
<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSPPO/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=2>>;
- 1.3.2.4. certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível no Portal da Transparência:
<<http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis>>;
- 1.3.2.5. certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), disponível no site do Conselho Nacional de Justiça - CNJ:
<http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php>;
- 1.3.2.6. comprovante de residência (contas de energia elétrica, de água e esgoto etc.).

1.3.3 DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA JURÍDICA

- 1.3.3.1. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- 1.3.3.2. inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- 1.3.3.3. comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp>;
- 1.3.3.4. carteira de identidade (Registro Geral - RG), carteira de motorista, identidade profissional, carteira de trabalho ou passaporte e comprovante de situação cadastral no CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/SSL/ATCTA/CPF/ConsultaPublica.asp>>, do(s) sócio(s) e do(s) procurador (es), se for o caso;
- 1.3.3.5. certidão de regularidade fiscal pessoa jurídica - rfb/pgfn, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atbhe/tus/Servico.aspx?id=177&idArea=3&idAssunto=154>>.
- 1.3.3.6. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), disponível em:
<<https://www.sifge.caixa.gov.br/Cidadao/Crf/FgeCfSCriteriosPesquisa.asp>>;
- 1.3.3.7. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), disponível em: <<http://www.tst.jus.br/certidao>>;
- 1.3.3.8. certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível no Portal da Transparência: <<http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis/Consulta.seam>>;
- 1.3.3.9. certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), disponível no site do Conselho Nacional de Justiça - CNJ:
<http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php>;

Nota Explicativa:

- ✓ Os documentos apresentados perante o cartório eleitoral poderão ser em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração Pública ou publicação em órgão da imprensa oficial (art. 32, *caput*, da Lei nº 8.666/1993), para digitalização e juntada ao Processo Administrativo Digital - PAD respectivo (arts. 6º, §1º, e 8º da Portaria da Presidência nº 104/2015).



1.4. CONSULTA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU ACERCA DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES DO ÓRGÃO

De acordo com o § 2º do art. 2º do Decreto nº 30/1991, na hipótese de vir a Administração Pública a locar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, há de se promover necessária consulta prévia ao órgão gestor dos imóveis da União acerca da disponibilidade de bem para tal fim, *in verbis*:

Art. 2º Os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação serão atuados em processo administrativo próprio, do qual constarão os elementos necessários à demonstração da hipótese incidente, bem assim a documentação relativa aos atos praticados pelas autoridades administrativas competentes.

§ 1º [...]

§ 2º A compra ou **locação de imóvel**, na forma prevista no inciso IV, do art. 23, do mesmo Decreto-Lei, **será precedida de consulta formal, do órgão ou entidade interessada, ao Departamento do Patrimônio da União, e só poderá realizar-se após o pronunciamento daquele órgão, atestando a inexistência ou indisponibilidade de imóvel adequado.** Os grifos são adicionais.

O Tribunal de Contratos da União – TCU apreciando processo (TC 008.396/2012-4) em que analisada à instalação de trinta novas varas trabalhistas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP (TRT/SP), para as quais estaria sendo locado imóvel de terceiros, exarou o Acórdão nº 3935/2012 – TCU – 2ª Câmara, com o seguinte enunciado:

Antes da **locação de imóvel de terceiros**, a **Administração** deve realizar os **seguintes procedimentos**: i) **solicitar a manifestação da SPU quanto à existência, ou não, de imóvel disponível do patrimônio da União;** ii) **verificar as possibilidades de uso de imóvel estadual ou municipal, de compartilhar o uso com outro órgão da administração pública ou mesmo do uso do imóvel atual, mediante ampliação, desde que atenda às necessidades de localização e instalação para a prestação dos serviços públicos.** Caso essas opções não sejam viáveis, a locação de imóvel privado deverá estar justificada em suas condicionantes da escolha do imóvel e a compatibilidade do preço com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, nos termos do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993. (os grifos são adicionais).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

A Advocacia-Geral da União - AGU, de seu turno, no PARECER Nº 01/2013/CPLC/DEPCONS/PGF/AGU, giza que definida as características do imóvel pretendido pelo órgão demandante deve-se passar à consulta a órgãos públicos, como a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), sobre a existência de imóvel nos moldes estabelecidos, no intuito de possibilitar uma ocupação a título gratuito, em obediência ao princípio da economicidade.

Assim, sendo a Secretaria do Patrimônio da União – SPU, o atual órgão gestor dos imóveis da União, por força do disposto no Decreto nº 8.189/2014 e consoante se colhe do documento “Orientações para destinação do Patrimônio da União”, editado pela SPU/MPOG em 2010 e disponível em seu sítio na internet, deverá a consulta prévia e formal ao referido órgão ser realizada eletronicamente por meio de Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União – SISREI, instituído pela Portaria nº 457 (2014), do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, e regulamentado pela Portaria nº 318 (2014), da SPU, cujo acesso se dá por meio de senha pessoal e intransferível conferida por essa Secretaria. Efetivada a consulta, o órgão consulente deverá acompanhá-la, via sistema, de modo a saber sobre a disponibilidade de imóvel e dar seguimento, se for a hipótese, na formalização para o seu uso, ou para obter a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis, por efetiva inexistência de bens ou por recusa dos disponíveis.

Considerando, por fim, os termos do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010 - CNJ-TRF-TJBA-TRE-TRT, destinado, dentre outras ações conjuntas, à cessão ou compartilhamento de espaços físicos para realocação de unidades judiciárias, a SGS deverá se manifestar [i] acerca de eventual sondagem e resposta dos órgãos partícipes ou [ii] da não utilização desse instrumento de solução. Tal manifestação se faz necessário considerando o fato de o Acordo, salvo engano, se encontrar vigente, consoante fixado em sua cláusula sexta.

De modo a viabilizar a predita ação, foi acrescida rotina no procedimento para esse fim.



1.5. VEICULAÇÃO DE NOTÍCIA DE ALUGUEL DE IMÓVEL NA LOCALIDADE PRETENDIDA PARA A LOCAÇÃO

Com vistas a agregar maior transparência, impessoalidade e publicidade ao procedimento de locação de imóvel para atendimento das necessidades de serviço desta Justiça Especializada, cogitou a Comissão veicular notícia de aluguel de imóvel na localidade pretendida, de modo a alcançar potenciais interessados e conhecer o estoque de imóveis disponíveis. A prática já é adotada no âmbito da Administração Pública Federal como se constata do PARECER da Advocacia-Geral da União – AGU (Nº 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU).

De acordo com a referida instituição de consultoria e assessoramento jurídico do poder executivo, há de se dar publicidade à demanda de locação de modo a averiguar as opções disponíveis no mercado, por meio de uma espécie de Aviso de Procura de Imóvel, a ser publicado em jornal de grande circulação na localidade, ou outro meio de publicidade que se revele mais efetivo, estabelecendo prazo razoável para apresentação das propostas de locação de imóvel.

Conquanto não haja dotação orçamentária para tanto — ação esta que há de demandar estudos específicos com vistas a dimensionar e a analisar a viabilidade e impacto econômico de eventual valor a ser fixado —, a ideia é expedir e veicular Aviso de Procura de Imóvel para Locação no Diário da Justiça Eletrônico (DJE) e nos meios locais disponíveis na circunscrição eleitoral, a exemplo de espaços públicos, blogs, jornais, rádios etc., dando ciência à comunidade interessada sobre o aluguel de imóvel pela Justiça Eleitoral para abrigar cartório, depósito de urna, arquivo ou almoxarifado.

Além disto, em reforço, deverá ser expedido ofício(s) endereçado(s) a(s) imobiliária(s) local(is) informando-a(s) sobre a publicação do referido aviso e solicitando retorno, mediante proposta, no caso da disponibilidade de imóvel.

Objetivando padronizar as informações que constarão no aviso — dados descritivos do imóvel, documentos, fotos, etc. que deverão acompanhar a proposta de locação — e no ofício, imprimir maior alcance e efetividade ao conteúdo neles veiculado, concorrendo, por fim, para a melhor instrução do processo, a SEMAI



disponibilizará, em sua página na intranet, modelos a serem adotados para a publicação no DJE e remessa a imobiliária.

De modo a viabilizar a predita ação, foi acrescentada rotina no procedimento para essa finalidade.

1.6. ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE DO PREÇO LOCATÍCIO PROPOSTO AO PREÇO PRATICADO NO MERCADO, MEDIANTE AVALIAÇÃO PRÉVIA (ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993)

Para a hipótese de locação a Lei nº 8.666/1993, por meio de seu art. 24, inciso X, parte final, exige expressamente que se proceda à comparação do preço locatício proposto com os preços praticados no mercado como sendo um dos requisitos à regularidade da contratação.

A avaliação prévia tem como objetivo, então, apurar a média de preço de mercado de imóveis da região, considerando-se, ainda, outros fatores, tais como, estado do imóvel, localização, visibilidade, etc., além da comparação com imóveis semelhantes, isto é, de características análogas ao pretendido para atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Com esteio no PARECER Nº 1252-5.12/2011/DPC/CONJUR-MP/CGU/AGU – em face de Consulta, em tese, da Secretaria do Patrimônio da União acerca de sua competência para Elaboração ou Homologação de laudos para transações de bens imóveis, mormemente para locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta para sua instalação –, exarado pela Advocacia-Geral da União – AGU e disponível em sua página na internet, “tem competência para avaliar imóvel de terceiro para fins de locação o órgão que nele se instalará ou mesmo outro órgão hierarquicamente superior, mas não a SPU”. Devendo, assim, cada órgão se valer dos meios adequados para atender a exigência contida no inciso X do Art. 24, da Lei nº 8666/93, de modo a verificar a adequação do valor da locação no mercado imobiliário do local de situação do imóvel.

Desse modo, a avaliação exigida pelo referido artigo de lei poderá ser realizada pela Administração, por meio de sua Unidade encarregada da gestão de



imóveis do interior do Estado, de modo a aferir a compatibilidade do preço locatício do imóvel ofertado em locação em face dos preços praticados no mercado, consoante gizado no Acórdão nº 3935/2012, já referido, e na Decisão nº 503/1996 (Processo nº TC 625.962/96-5), ambos do Tribunal de Contratos da União.

1.7. ROTEIRO DE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Unidade Demandante → SGS

- ✓ A solicitação para atendimento de demanda para ocupação de bem imóvel iniciar-se-á com o preenchimento do **FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL**, Anexo I deste **Manual**, disponível na página da Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial – COMANP na intranet, a ser encaminhado à Secretaria de Gestão de Serviços – SGS, em meio eletrônico, por intermédio do Processo Administrativo Digital – PAD e sob a forma de documento, nos termos da Portaria da Presidência nº 104, de 19 de março de 2015.

2. SGS → COMANP

- ✓ Para instrução e providências.
 - ❖ Prazo → 1 dia

3. COMANP → SEMAI

- ✓ Para adoção de providências iniciais e prestar informações:
 - 3.1.** Estabelecer características (mínimas) e requisitos do imóvel pretendido pela Administração a abrigar serventia de cartório eleitoral, depósito de urna, arquivo ou almoxarifado, em consonância com os arts. 3º, § 1º, I, 7º, §§ 5º e 9º e 24, X, da Lei nº 8.666/1993.
 - 3.2.** Promover consulta prévia à SPU (§ 2º do art. 2º do Decreto nº 30/1991), com vistas a saber da disponibilidade ou não de imóvel para atendimento da necessidade e finalidade do Tribunal.
 - 3.3.** Consultar os órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010 - CNJ-TRF-TJBA-TRE-TRT acerca da possibilidade de ceder ou compartilhar espaço físico para atendimento da necessidade da Administração.
 - ❖ Prazo → 1 dia

Notas explicativas:

- ✓ De referência ao Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010 e considerando o município e a área de interesse onde se objetiva



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

locar o imóvel, deverá ser procedido — com o auxílio de servidor do cartório, caso a zona já se encontre sediada no município —, o levantamento da existência de órgãos partícipes na localidade, dados preliminares sobre a eventual capacidade de compartilhamento de espaço etc. Reunidas as informações, deverá ser procedida à análise dos possíveis dados coletados e, se for a hipótese, expedir e-mails ou ofícios com vistas às sondagens pertinentes.

- ✓ Dada à independência e não vinculação dos órgãos a serem consultados, seja de referência à SPU, seja quanto aos órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010, as consultas, formuladas preferencialmente de forma eletrônica (via e-mail), poderão ser realizadas simultaneamente, de modo ao alcance célere da informação/resposta pretendida.
- ✓ Atentar que para a continuidade da execução das providências seguintes e destinadas ao conseguimento da locação há que se ter, necessariamente, a negativa por parte dos órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010, se for o caso, e da SPU no sentido de inexistir espaço ou imóvel a atender as necessidades do Tribunal.
- ✓ Nesse passo, na eventual ausência de resposta dos órgãos consultados depois de reiterada a consulta, quando houver condições, e esgotado o prazo de 3 dias, contados do recebimento da solicitação, a Unidade consulente considerar-se-á desonerada e deverá dar continuidade às providências para pesquisa e conseguimento de imóvel na praça de interesse da locação.

4. **SEMAI → COMANP**

- ✓ Informações prestadas. Consultas efetivadas. Para providências.

❖ Prazo → 5 ou 8 dias

5. **COMANP → SGS ou SEMAI**

- ✓ Em face das consultas e informações procedidas pela **SEMAI**, deliberar sobre a forma a ser adotada para conseguimento do imóvel (cessão de uso, comodato ou locação).

5.1. Em sendo o caso de **cessão de uso** ou **comodato**, encaminhar o PAD à **SGS**, para ciência, providências e adoção do roteiro de procedimento específico, consoante descrito no **Módulo II** deste Manual.

5.2. Na hipótese de locação, encaminhar o PAD à **SEMAI** (passo 6.), para seguir nas informações sequenciais e tendentes ao conseguimento do bem (descritas nos subtópicos **5.2.1.** e **5.2.2.**).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

5.2.1. Fixar estimativa de custo da despesa com o pagamento de aluguel para o período – na hipótese de contratação inferior a doze meses – ou ano.

5.2.2. Informar fonte de custeio da locação.

❖ Prazo → 1 dia

6. SEMAI → COMANP

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

7. COMANP → SGS

✓ Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

8. SGS → COSAD

✓ Informar projeção de despesas indiretas com serviços decorrentes da locação (água/esgoto, energia elétrica, limpeza e segurança eletrônica patrimonial).

❖ Prazo → 1 dia

Nota explicativa:

✓ Sugerimos, aqui, a adoção de trâmite colaborativo, com fluxo por mera restrição do conceito físico, de modo a imprimir maior celeridade na execução das ações, trâmite e instrução simultânea do processo por todos os setores indicados, os quais irão agregando ao PAD as suas informações.

9. COSAD → SEADIN

✓ Para informar:

9.1. Estimativa de custo da despesa para o período – na hipótese de contratação inferior a doze meses –, ou ano, com:

9.1.1. água/esgoto.

9.1.2. energia elétrica.

9.1.3. limpeza.

9.2. Fonte de custeio das despesas.

❖ Prazo → 1 dia

10. SEADIN → COSAD

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → dentro do concedido para as informações.



11. COSAD → SEGIN

✓ Para informar:

11.1. Estimativa de custo para o período – na hipótese de contratação inferior a doze meses –, ou anual da despesa com segurança eletrônica patrimonial.

11.2. Fonte de custeio da despesa.

❖ Prazo → 1 dia

12. SEGIN → COSAD

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → dentro do concedido para as informações.

13. COSAD → SGS

✓ Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

14. SGS → CE (Cartório Eleitoral)

✓ Oficiar ao Juízo Eleitoral da Zona interessada solicitando a adoção de providências descritas nos subtópicos **14.1.** a **14.4.**, por parte do Cartório Eleitoral.

❖ Prazo → 1 dia

14.1. expedir e veicular **AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**, Anexo II deste **Manual** – pelo prazo de cinco dias – no Diário da Justiça Eletrônico (DJE) e nos meios locais disponíveis na circunscrição eleitoral, a exemplo de espaços públicos, blogs, jornais, rádios etc., dando ciência à comunidade interessada sobre o aluguel de imóvel pela Justiça Eleitoral para abrigar cartório, depósito de urna, arquivo ou almoxarifado.

14.2. expedir **OFÍCIO(S) SOBRE AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL**, Anexo III deste **Manual**, endereçado(s) a(s) imobiliária(s) local(is) informando-a(s) sobre a publicação do referido aviso e solicitando retorno, mediante proposta, no caso da disponibilidade de imóvel.

❖ Prazo → 7 dias

Nota explicativa:

✓ Informar no aviso e no ofício, acerca da disponibilidade na página do Tribunal na internet dos referidos atos e da **MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**, Anexo IV, e do **ROL DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À FORMULAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**, Anexo V, que integram este **Manual**.



14.3. Renovar a veiculação do aviso e do ofício, pela mesma forma e meios, se a primeira ação mostrar-se sem êxito.

❖ Prazo → 6 dias

Notas explicativas:

- ✓ Recepcionar eventuais propostas, digitalizá-las e juntá-las ao PAD.
- ✓ Aguardar o transcurso do prazo fixado no aviso para adoção das providências seguintes.

14.4. Transcorrido o prazo estabelecido no primeiro ou segundo aviso e depois de digitalizado e juntado os documentos que houver, encaminhar o PAD à SGS.

❖ Prazo → 2 dias

15. CE → SGS

- ✓ Para providências.

❖ Prazo → 9 ou 15 dias

16. SGS → COMANP

- ✓ Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

17. COMANP → SEMAI

- ✓ Elaborar rol de imóveis (c/respectivos documentos) ofertados para locação com vistas à realização de:

17.1. Análise da compatibilidade do imóvel às características e requisitos estabelecidos.

17.2. Análise da compatibilidade do preço locatício proposto ao preço praticado no mercado, mediante avaliação prévia, conforme explicitado no tópico **1.6.** supra.

17.3. Vistoria técnica.

17.4. Relatório com indicação do(s) imóvel(is) apto(s) à locação.

Notas explicativas:

- ✓ Identificado imóvel que atenda às necessidades da locação que se objetiva, com base nas análises efetivadas e referidas nos subtópicos **17.1.**, **17.2.** e **17.3.** (compatibilidade às características mínimas e requisitos estabelecidos, instalações, localização, acessibilidade, preço locatício compatível etc.), deverá constar no Relatório as informações conclusivas que justificam e deixam



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

evidente nos autos os motivos de tal opção — razões da escolha do imóvel para locação em atendimento ao inciso II do art. 26 da Lei nº 8.666/93 —, tornando-o apto ao atendimento do interesse desta Justiça Especializada.

- ✓ Além disto, há de necessariamente se fazer registrar, também, os motivos do desatendimento de outros imóveis eventualmente ofertados e que os tornaram inaptos às necessidades da Administração.

❖ Prazo → 1 dia

18. **SEMAI → COMANP**

- ✓ Atividades implementadas. Para conhecimento e providências.

❖ Prazo → 3 dias

19. **COMANP → SEPROB**

19.1. Em face da(s) proposta(s) apresentada(s) e das análises e informações prestadas pela SEMAI — consoante explicitado no tópico **17.** supra —, deliberar, preliminarmente, a **COMANP** sobre a forma de contratação a ser adotada para consequimento da locação (licitação ou dispensa).

19.2. Ante a eventual necessidade da promoção de adequações no imóvel objeto da locação encaminhar o processo à **SEPROB** para:

19.2.1. elaborar projeto descritivo de serviços, com fixação de prazos de execução, para a promoção de adequações no imóvel pelo proprietário e pelo Tribunal de modo a habilitá-lo à plena utilização e acessibilidade dos usuários em geral (servidores, colaboradores, eleitores, portadores de necessidades especiais etc.), em atendimento à legislação de regência.

19.2.2. diligenciar junto ao cartório eleitoral interessado, com o fim de obter declaração escrita do(s) proprietário(s) assumindo o compromisso de realizar, dentro do prazo de ...(fixar)... dias, as adequações necessárias no imóvel com vistas ao alcance da acessibilidade e de segurança de pessoas, materiais e equipamentos.

19.3. Desnecessária a providência delineada no ponto **19.2.**, seguir o andamento do passo **21.** em diante.

❖ Prazo → 1 dia

20. **SEPROB → COMANP**

- ✓ Atividades implementadas. Para conhecimento.

❖ Prazo → 2 dias



21. **COMANP → SGS**
✓ Informações conclusivas. Para conhecimento.
❖ Prazo → 1 dia
22. **SGS → SGA**
✓ Para providências cabíveis relativas à formulação do contrato
❖ Prazo → 1 dia
23. **SGA → COGELIC**
✓ Para adoção de providências quanto à minuta contratual.
❖ Prazo → 1 dia
24. **COGELIC → SECONT**
✓ Para elaborar minuta contratual e, se for o caso, realizar diligência destinada a complementar a instrução/documentação necessária à sua consecução.
❖ Prazo → 1 dia
25. **SECONT → COGELIC**
✓ Minuta de contrato confeccionada. Para conhecimento.
❖ Prazo → 2 dias
26. **COGELIC → SGA**
✓ Com minuta de contrato. Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia
27. **SGA → SECONTA**
27.1. Para providências relativas ao registro de despesas decorrentes da locação (classificação das despesas / disponibilidade de crédito orçamentário).
27.2. Após, remessa do PAD à ASJUR1, para exame e aprovação da minuta de contrato.
❖ Prazo → 1 dia
28. **SECONTA → COFIC**
✓ Procedida à informação/registro da classificação das despesas. Para providências.
❖ Prazo → 1 dia
29. **COFIC → SEPROG**
✓ Para adoção de providência relativa à disponibilidade de crédito orçamentário para as despesas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- ❖ Prazo → 1 dia
30. **SEPROG → COORC**
✓ Ação realizada. Para providências.
❖ Prazo → 1 dia
31. **COORC → ASJUR1**
✓ Conforme despacho da SGA (27.2.), à ASJUR1 para exame e emissão de parecer sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterização das razões da dispensa da licitação e a aprovação da minuta de contrato.
❖ Prazo → 1 dia
32. **ASJUR1 → ASSESD**
32.1. Com parecer favorável (ou não) à celebração do ajuste. Ou
32.2. Com parecer favorável à celebração do ajuste, após a promoção de modificações na minuta de contrato pela **SECONT / COGELIC / SGA**.
❖ Prazo → 5 dias
33. **ASSESD → SGA**
33.1. Para manifestação acerca do previsto no art. 132, II, da Resolução Administrativa TRE/BA nº 05/2013.
33.2. Promoção de modificação na minuta do contrato. Desnecessária tal providência, seguir normalmente o passo 38. em diante.
❖ Prazo → 1 dia
34. **SGA → COGELIC**
✓ Para ciência e atendimento.
❖ Prazo → 1 dia
35. **COGELIC → SECONT**
✓ Para proceder à modificação.
❖ Prazo → 1 dia
36. **SECONT → COGELIC**
✓ Ação empreendida.
❖ Prazo → 1 dia.
37. **COGELIC → SGA**
✓ Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

38. **SGA → ASSESD**
✓ Declarada a dispensa (art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93). Para providências.
❖ Prazo → 1 dia
39. **ASSESD → COGELIC**
39.1. Despacho da **ASSESD** ratificando a dispensa de licitação, c/fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, e autorizando a contratação pretendida com a(s) pessoa(s) física(s) “x”, pessoa(s) jurídica(s) “y” ou com a empresa “z”, no valor mensal de R\$0,00 (... reais) e valor total de R\$0,00 (... reais).
39.2. À **COGELIC** para publicação da dispensa de licitação (art. 26, *caput*, da Lei nº 8.666/1993), e remessa à **SOF** para emissão de notas de empenho. Após, adoção de providências relativas à celebração do ajuste.
❖ Prazo → 1 dia
40. **COGELIC → SECONT**
40.1. Para proceder à publicação da dispensa de licitação.
40.2. Remessa à **SOF** para emissão de nota(s) de empenho.
❖ Prazo → 1 dia
41. **SECONT → SOF**
✓ Publicação empreendida. Para a adoção de providências de sua alçada.
❖ Prazo → 1 dia
42. **SOF → SEAEO**
✓ Para realização de procedimentos relativos à emissão de nota(s) de empenho.
❖ Prazo → 1 dia
43. **SEAEO → COORC**
✓ Ação realizada. Para providências.
❖ Prazo → 1 dia
44. **COORC → SECONGE**
✓ Para informação da tributação.
❖ Prazo → 1 dia
45. **SECONGE → SEAFIN**
✓ Ação realizada. Para registro na programação financeira.



- ❖ Prazo → 1 dia
46. **SEAFIN → COFIC**
✓ Ação realizada. Para conhecimento.
❖ Prazo → 1 dia
47. **COFIC → SOF**
✓ Para ciência e providências.
❖ Prazo → 1 dia
48. **SOF → SGA**
✓ Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia
49. **SGA → COGELIC**
✓ Para celebração do contrato.
❖ Prazo → 1 dia
50. **COGELIC → SECONT**
✓ Para adoção de providências relativas à assinatura do contrato.
❖ Prazo → 1 dia
51. **SECONT → CE**
✓ Remessa do contrato, via PAD, para colheita da assinatura do locador(es).
51.1. Assinado o contrato, digitalizá-lo e juntar ao PAD.
51.2. Executadas as atividades, retornar o PAD à **SECONT**.
❖ Prazo → 1 dia
52. **CE → SECONT**
✓ Atividades implementadas. Para providências.
❖ Prazo → 2 dias
53. **SECONT → COGELIC**
✓ Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia
54. **COGELIC → SGA**
✓ Para nomeação de gestor e fiscal de contrato (art. 132, III, da Res. TRE/BA nº 5/2013).
❖ Prazo → 1 dia



55. **SGA → COGELIC**
- 55.1. Despacho preliminar da **SGA** designando os servidores e para atuarem, respectivamente, como gestor e fiscal (este em conformidade com o **FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL**, Anexo I deste **Manual**, oriundo da xxxª Zona Eleitoral) na execução do Contrato n.º xx/201...
- 55.2. Remessa de e-mail à **SEMAI, SEADIN** (para adoção dos procedimentos de alteração de titularidade das contas de água/esgoto e energia elétrica), **SEGIN, SETRAN, SEGEP, SEGEA, SEEXP** e **STI** informando acerca da contratação e para providências de sua competência.
- 55.3. À **SECONT** para a adoção de providências relativas aos registros devidos e ciência ao gestor e ao fiscal designados.
- ❖ Prazo → 1 dia
56. **COGELIC → SECONT**
- ✓ Para anotações e ciência ao gestor e fiscal (este com formulário de vistoria do imóvel para preenchimento, assinatura, digitalização e juntada ao PAD) designados.
- ❖ Prazo → 1 dia
57. **SECONT → COGELIC**
- ✓ Para providências cabíveis.
- ❖ Prazo → 1 dia
58. **COGELIC → SEAE0**
- 58.1. Para promoção de ajustes na(s) Nota(s) de Empenho.
- 58.2. Após, à **SECONTA** para apropriação do contrato.
- ❖ Prazo → 1 dia
59. **SEAE0 → COORC**
- ✓ Para providências cabíveis.
- ❖ Prazo → 1 dia
60. **COORC → SECONTA**
- ✓ Para apropriação do contrato.
- ❖ Prazo → 1 dia
61. **SECONTA → COFIC**



- ✓ Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 62. **COFIC → COMANP**
 - ✓ Para providências relativas ao cadastro do imóvel em sistema específico.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 63. **COMANP → SEMAI**
 - ✓ Para cadastro do imóvel em sistema de controle e acompanhamento das locações.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 64. **SEMAI → COMANP**
 - ✓ Atividade realizada. Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 65. **COMANP → SGS**
 - ✓ Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 66. **SGS → COSAD**
 - ✓ Para ultimar providências decorrentes da locação do imóvel.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 67. **COSAD → SEADIN**
 - ✓ Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 68. **SEADIN →**
 - 68.1. Ultimação dos procedimentos para alteração de titularidade das contas de água/esgoto e energia elétrica;
 - ❖ Prazo → 1 dia
 - 68.2. Acompanhamento da execução do contrato de locação.



MÓDULO II – CESSÃO DE USO e COMODATO

2.1. DEFINIÇÃO

A **cessão de uso**, na doutrina de José dos Santos Carvalho Filho (in Manual de Direito Administrativo. 27ª ed., rev., amp. e atual. – São Paulo: Editora Atlas, 2014, pp. 1204/1205), é aquela em que o Poder Público consente o uso gratuito de bem público por órgãos da mesma pessoa ou de pessoa diversa, incumbida de desenvolver atividade que, de algum modo, traduza interesse para a coletividade, por prazo determinado ou indeterminado.

O **comodato**, de matriz do Direito Privado e assemelhado à cessão de uso, é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis (art. 579 do Código Civil), por meio do qual o proprietário de certo bem, no caso um imóvel, transfere o seu uso gratuito a outrem por prazo determinado ou indeterminado.

Na prática os institutos têm por objetivo a formalização da disposição de imóvel por órgão público, na qualidade de cessionário ou comodatário, em favor deste Órgão, para sediar Posto de Atendimento a Eleitor ou Cartório Eleitoral, sendo que no caso do comodato o imóvel objeto do empréstimo é locado a terceiro pela municipalidade.

2.2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A **cessão de uso**, em geral, é regulada por normas de direito público de âmbito das três esferas de governo, federal — maiormente pelo Decreto-Lei nº 9.760/1946, a Lei nº 9.636/1998, o Decreto nº 3.725/2001, a Lei nº 8.666/1993 e subsidiariamente pela Lei nº 9.784/1999 —, estadual, a exemplo das Constituições de Estados, aqui na Bahia pelo Decreto Judiciário nº 495/2014, e municipal, onde figura como exemplo as Leis Orgânicas de Municípios.

Ao **comodato** impõe-se a observância à disciplina do Código Civil, a Lei nº 8.666/1993 e demais normas gerais.



2.3. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO DE USO E DO COMODATO

A formalização da **cessão de uso**, de acordo com a doutrina e a prática da Advocacia-Geral da União - AGU e da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, se efetiva por “termo de cessão”, “termo de cessão de uso” ou por “contrato de cessão de uso”. O **comodato** é formalizado por contrato de comodato.

Conquanto a formalização desses instrumentos possa vir a ocorrer sob a influência e diretriz mutua dos órgãos interessados, maiormente na hipótese da cessão de uso e mesmo sob a quase total prevalência do órgão cedente em alguns casos, foram elaboradas minutas de **TERMO DE CESSÃO DE USO** e de **CONTRATO DE COMODATO**, respectivamente Anexos VI e VII deste **Manual**, com vistas a unificar e simplificar a formatação dos instrumentos futuros, segundo um modelo preestabelecido, e imprimir maior agilidade aos procedimentos.

Depois de formatados e terem sido preenchidos com os dados e informações essenciais, os instrumentos de **cessão de uso** e de **comodato** alcançam eficácia jurídica com a sua publicação, resumida, na Imprensa Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias, contado do quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo as despesas, de ordinário, por conta do órgão cedente, na hipótese da cessão de uso, e desta Justiça Eleitoral, no caso do comodato.

2.4. DADOS E DOCUMENTOS ESSENCIAIS À FORMALIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA CESSÃO DE USO E DO COMODATO

2.4.1. QUANTO AO IMÓVEL

Cessão de uso – sendo o imóvel de propriedade do órgão cedente, o usual é fazer constar no instrumento a natureza, descrição, localização e dimensão das áreas que o integram de modo à bem identifica-lo, além dos dados de sua inscrição e matrícula no cartório de registro de imóveis pertinente.

Comodato – os mesmos dados apontados para a identificação do imóvel objeto da **cessão de uso**, cópia do contrato de locação firmado entre o proprietário do imóvel e o comodante e a certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel.



2.4.2. QUANTO À PESSOA DO ÓRGÃO CEDENTE OU COMODANTE

Nome do órgão, endereço completo e número do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas).

2.4.3. QUANTO À PESSOA DO AGENTE PÚBLICO REPRESENTANTE DO ÓRGÃO CEDENTE OU COMODANTE

Nome, qualificação e dados da nomeação ou da assunção no cargo ou função pública.

Nota Explicativa:

- ✓ Os documentos apresentados perante o cartório eleitoral poderão ser em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração Pública ou publicação em órgão da imprensa oficial (art. 32, *caput*, da Lei nº 8.666/1993), para digitalização e juntada ao Processo Administrativo Digital - PAD respectivo (arts. 6º, §1º, e 8º da Portaria da Presidência nº 104/2015).

2.5. ROTEIRO DE PROCEDIMENTOS PARA A CESSÃO DE USO E O COMODATO

1. Unidade Demandante → SGS

- ✓ A solicitação para atendimento de demanda para ocupação de bem imóvel, mediante **cessão de uso** ou **comodato**, iniciar-se-á com o preenchimento do **FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL, Anexo I** deste **Manual**, disponível na página da Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial – COMANP na intranet, a ser encaminhado à Secretaria de Gestão de Serviços – SGS, em meio eletrônico, por intermédio do Processo Administrativo Digital – PAD e sob a forma de documento, nos termos da Portaria da Presidência nº 104, de 19 de março de 2015.

2. SGS → COMANP

- ✓ Para instrução e providências.
 - ❖ Prazo → 1 dia

3. COMANP → SEMAI

- ✓ Para adoção de providências iniciais e prestar informações:

3.1. Estabelecer características (mínimas) e requisitos do imóvel pretendido pela Administração a abrigar serventia de cartório eleitoral,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

depósito de urna, arquivo ou almoxarifado, com vistas à instrução de pedido formal de cessão gratuita de imóvel a outro órgão público.

3.2. Promover consulta prévia à SPU (§ 2º do art. 2º do Decreto nº 30/1991), com vistas a saber da disponibilidade ou não de imóvel para atendimento da necessidade e finalidade do Tribunal.

3.3. Consultar os órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010 - CNJ-TRF-TJBA-TRE-TRT acerca da possibilidade de ceder ou compartilhar espaço físico para atendimento da necessidade da Administração.

3.4. No caso de o **FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL** já indicar o imóvel objeto da disposição, adotar providências para a continuidade nos procedimentos para disposição do imóvel e a realização de vistoria técnica com vistas a dimensionar as medidas a serem adotadas para a efetiva ocupação do prédio.

❖ Prazo → 1 dia

Notas explicativas:

- ✓ De referência ao Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010 e considerando o município e a área de interesse onde se objetiva locar o imóvel, deverá ser procedido — com o auxílio de servidor do cartório, caso a zona já se encontre sediada no município —, o levantamento da existência de órgãos partícipes na localidade, dados preliminares sobre a eventual capacidade de compartilhamento de espaço etc. Reunidas as informações, deverá ser procedida à análise dos possíveis dados coletados e, se for a hipótese, expedir e-mails ou ofícios com vistas às sondagens pertinentes.
- ✓ Dada à independência e não vinculação dos órgãos a serem consultados, seja de referência à SPU, seja quanto aos órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 07-2010, as consultas, formuladas preferencialmente de forma eletrônica (via e-mail), poderão ser realizadas simultaneamente, de modo ao alcance célere da informação/resposta pretendida.
- ✓ Na eventual ausência de resposta dos órgãos consultados depois de reiterada a consulta, quando houver condições, e esgotado o prazo de 3 dias, contados do recebimento da solicitação, a Unidade consulente considerar-se-á desonerada e deverá dar continuidade à outra providência para consequimento de imóvel.

4. SEMAI → COMANP

- ✓ Informações prestadas, vistoria realizada ou consultas efetivadas, com avaliação prévia de eventual(is) imóvel(is) ofertado(s). Para providências.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

❖ Prazo → 1 dia, 5 ou 8 dias

5. **COMANP → SEPROB**

5.1. Para elaborar projeto descritivo de serviços, com fixação de prazos de execução, para a eventual necessidade da promoção de adequações no imóvel por parte do órgão **Cedente** ou **Comodante** e pelo Tribunal, de modo a habilitá-lo à plena utilização e acessibilidade dos usuários em geral (servidores, colaboradores, eleitores, portadores de necessidades especiais etc.), em atendimento à legislação de regência.

5.2. Diligenciar junto ao órgão **Cedente** ou **Comodante** com o fim de obter a sinalização formal (escrita) de assunção do compromisso de realizar, no prazo assinalado, as adequações necessárias.

5.3. Desnecessária a diligência, seguir o andamento do passo “7” em diante.

❖ Prazo → 1 dia.

6. **SEPROB → COMANP**

✓ Atividades realizadas. Para conhecimento.

❖ Prazo → 2 dias.

7. **COMANP → SGS**

✓ Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

8. **SGS → COMANP ou COSAD**

8.1. Definido o imóvel, com base nas informações preliminares da **SEMAI**, retorne o PAD à **COMANP** para:

8.1.1. a continuidade nos procedimentos para disposição do imóvel e a realização de vistoria técnica com vistas a dimensionar as providências a serem adotadas para a efetiva ocupação do prédio (**SEMAI**).

8.1.2. elaborar projeto descritivo de serviços, com fixação de prazos de execução, para a eventual necessidade da promoção de adequações no imóvel, se for a hipótese, (**SEPROB**).

8.2. Desnecessária a(s) providencia(s) delineada(s) no ponto 8.1., encaminhar o PAD à **COSAD** (passo 14.), para:

8.2.1. Fixar projeção de despesas indiretas com serviços decorrentes da ocupação do imóvel (água/esgoto, energia elétrica, limpeza e segurança eletrônica patrimonial), se for o caso.

8.2.2. Informar fonte de custeio das despesas.



8.3. Frustrada a tentativa de conseguimento de imóvel por meio da **cessão de uso** ou **comodato**, encaminhar o PAD à **SEMAI** para a adoção do roteiro de procedimentos para a locação de imóvel.

❖ Prazo → 1 dia

9. **COMANP → SEMAI**

✓ Para a continuidade nos procedimentos para disposição do imóvel e a realização de vistoria técnica com vistas a dimensionar as providências a serem adotadas para a efetiva ocupação do prédio.

❖ Prazo → 1 dia

10. **SEMAI → COMANP**

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → 2 dias

11. **COMANP → SEPROB**

11.1. Para elaborar projeto descritivo de serviços, com fixação de prazos de execução, para a eventual necessidade da promoção de adequações no imóvel por parte do órgão **Cedente** ou **Comodante** e pelo Tribunal, de modo a habilitá-lo à plena utilização e acessibilidade dos usuários em geral (servidores, colaboradores, eleitores, portadores de necessidades especiais etc.), em atendimento à legislação de regência.

11.2. Diligenciar junto ao órgão **Cedente** ou **Comodante** com o fim de obter a sinalização formal (escrita) de assunção do compromisso de realizar as adequações necessárias.

❖ Prazo → 1 dia.

12. **SEPROB → COMANP**

✓ Atividades implementadas. Para conhecimento.

❖ Prazo → 2 dias.

13. **COMANP → SGS**

✓ Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

14. **SGS → COSAD**

14.1. Fixar projeção de despesas indiretas com serviços decorrentes da ocupação do imóvel (água/esgoto, energia elétrica, limpeza e segurança eletrônica patrimonial), se for o caso.

14.2. Informar fonte de custeio das despesas.



❖ Prazo → 1 dia

Nota explicativa:

- ✓ Sugerimos, aqui, a adoção de trâmite colaborativo, com fluxo por mera restrição do conceito físico, de modo a imprimir maior celeridade na execução das ações, trâmite e instrução simultânea do processo por todos os setores indicados, os quais irão agregando ao PAD as suas informações.

15. COSAD → SEADIN

✓ Para informar:

15.1. Estimativa de custo da despesa para o período – na hipótese de contratação inferior a doze meses –, ou ano, com:

15.1.1. água/esgoto.

15.1.2. energia elétrica.

15.1.3. limpeza.

15.2. Fonte de custeio das despesas.

15.3. Desnecessária a providencia, seguir o andamento do passo **17.** em diante.

❖ Prazo → 1 dia

16. SEADIN → COSAD

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

17. COSAD → SEGIN

✓ Para informar:

17.1. Estimativa de custo para o período – na hipótese de contratação inferior a doze meses –, ou anual da despesa com segurança eletrônica patrimonial.

17.2. Fonte de custeio da despesa.

17.3. Desnecessária a providencia, seguir o andamento do passo **19.** em diante.

❖ Prazo → 1 dia

18. SEGIN → COSAD

✓ Informações prestadas. Para providências.

❖ Prazo → 1 dia

19. COSAD → SGS

✓ Para providências.



- ❖ Prazo → 1 dia
20. **SGS → SGA**
- ✓ Para providências cabíveis relativas à formulação da **cessão de uso** ou do **comodato**.
- ❖ Prazo → 1 dia
21. **SGA → COGELIC**
- ✓ Para adoção de providências quanto à minuta do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato**.
- ❖ Prazo → 1 dia
22. **COGELIC → SECONT**
- ✓ Para elaborar minuta do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato**, e, se for o caso, realizar diligência junto ao Cartório Eleitoral, órgão **Cedente** ou **Comodante**, destinada a complementar a instrução/documentação necessária à sua consecução.
- ❖ Prazo → 1 dia
23. **SECONT → COGELIC**
- ✓ Minuta do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato** confeccionada. Para conhecimento.
- ❖ Prazo → 2 dias
24. **COGELIC → SGA**
- ✓ Com Minuta. Para providências cabíveis.
- ❖ Prazo → 1 dia
25. **SGA → SECONTA**
- 25.1. Para providências relativas ao registro de despesas decorrentes da **cessão de uso** ou do **comodato** (classificação das despesas / disponibilidade de crédito orçamentário), se for caso.
- 25.2. Após, remessa do PAD à ASJUR1, para exame e aprovação da minuta.
- 25.3. Desnecessária a providencia delineada no subtópico 25.1., seguir o andamento do passo 30. em diante.
- ❖ Prazo → 1 dia
26. **SECONTA → COFIC**
- ✓ Procedida à informação/registro da classificação das despesas. Para providências.



- ❖ Prazo → 1 dia
27. **COFIC → SEPROG**
- ✓ Para adoção de providencia relativa à disponibilidade de crédito orçamentário para as despesas.
- ❖ Prazo → 1 dia
28. **SEPROG → COORC**
- ✓ Ação realizada. Para providências.
- ❖ Prazo → 1 dia
29. **COORC → ASJUR1**
- ✓ Conforme despacho da SGA (**25.2.**), à ASJUR1 para exame e emissão de parecer sobre a juridicidade e legalidade do processo e a aprovação da minuta do termo da **cessão de uso** ou do contrato **comodato**.
- ❖ Prazo → 1 dia
30. **ASJUR1 → ASSESD**
- 30.1. Com parecer favorável (ou não) à celebração do ajuste. Ou
- 30.2. Com parecer favorável à celebração do ajuste, após a promoção de modificações na minuta de contrato pela **SECONT / COGELIC / SGA**.
- ❖ Prazo → 5 dias
31. **ASSESD → COGELIC**
- 31.1. Para promoção de modificação na minuta do contrato. Após, retornando. Ou
- 31.2. Manifestação, do Diretor-Geral, acerca do previsto no art. 128, XI, da Resolução Administrativa TRE/BA nº 05/2013.
- 31.3. À **COGELIC** para providências no sentido de:
- 31.3.1. coletar a assinatura do representante do órgão **cedente** ou **comodante**, com remessa do PAD ao Cartório Eleitoral interessado, para tanto, se for o caso.
- 31.3.2. proceder à publicação resumida do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato** (art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993).
- 31.3.3. remeter à **SOF** para emissão de notas de empenho.
- 31.3.4. após, adoção de providências complementares relativas à celebração do ajuste.
- 31.4. Desnecessária a providência delineada no ponto **31.1.**, seguir o andamento do passo **38.** em diante.
- ❖ Prazo → 1 dia



32. **SGA → COGELIC**
✓ Para ciência e atendimento.
❖ Prazo → 1 dia
33. **COGELIC → SECONT**
✓ Para proceder à modificação.
❖ Prazo → 1 dia
34. **SECONT → COGELIC**
✓ Ação empreendida.
❖ Prazo → 1 dia.
35. **COGELIC → SGA**
✓ Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia
36. **SGA → ASSESD**
✓ Para providências cabíveis.
❖ Prazo → 1 dia
37. **ASSESD → COGELIC**
37.1. Manifestação, do Diretor-Geral, acerca do previsto no art. 128, XI, da Resolução Administrativa TRE/BA nº 05/2013.
37.2. À **COGELIC** para a adoção de providências no sentido:
37.2.1. coletar a assinatura do representante do órgão **cedente** ou **comodante**.
37.2.2. proceder à publicação resumida do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato** (art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993).
37.2.3. remeter à **SOF** para emissão de notas de empenho.
37.2.4. após, adoção de providências complementares relativas à celebração do ajuste.
❖ Prazo → 1 dia
38. **COGELIC → SECONT**
38.1. Para coletar a assinatura do representante do órgão **cedente** ou **comodante**, com remessa do PAD ao Cartório Eleitoral interessado, para tanto, se for o caso.
38.2. Proceder à publicação resumida do termo da **cessão de uso** ou do contrato **comodato**.
38.3. Remessa à **SOF** para emissão de notas de empenho.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- 38.4. após, adoção de providências complementares relativas à celebração do ajuste.
❖ Prazo → 1 dia
39. **SECONT → CE**
- ✓ Remessa do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato**, via PAD, para colheita da assinatura do representante do órgão.
- 39.1. Assinado o instrumento, digitalizá-lo e juntar ao PAD.
- 39.2. Executadas as atividades, retornar o PAD à **SECONT**.
❖ Prazo → 1 dia
40. **CE → SECONT**
- ✓ Atividades implementadas. Para providências.
❖ Prazo → 2 dias
41. **SECONT → COGELIC**
- ✓ Publicação empreendida. Para adoção de providências complementares relativas à celebração do ajuste.
❖ Prazo → 1 dia
42. **COGELIC → SGA**
- ✓ Para nomeação de gestor e fiscal de contrato (art. 132, III, da Res. TRE/BA nº 5/2013).
❖ Prazo → 1 dia
43. **SGA → COGELIC**
- 43.1. Despacho preliminar da **SGA** designando os servidores e para atuarem, respectivamente, como gestor e fiscal (este em conformidade com o **FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL, Anexo I** deste **Manual**, oriundo da xxxª Zona Eleitoral) na execução do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato** n.º xx/201...
- 43.2. Remessa de e-mail à **SEMAI, SEADIN** (para adoção dos procedimentos de alteração de titularidade das contas de água/esgoto e energia elétrica, se for o caso), **SEGIN, SETRAN, SEGEP, SEGEA, SEEXP** e **STI** informando acerca da instalação de Posto de Atendimento a Eleitor, Cartório Eleitoral, etc., da xxxª Zona Eleitoral em imóvel do **cedente** ou **comodante** e para providências de sua competência.
- 43.3. À **SECONT** para a adoção de providências relativas aos registros devidos e ciência ao gestor e fiscal designados.



- ❖ Prazo → 1 dia
44. **COGELIC → SECONT**
- ✓ Para anotações e ciência ao gestor e fiscal (este com formulário de vistoria do imóvel para preenchimento, assinatura, digitalização e juntada ao PAD) designados.
- ❖ Prazo → 1 dia
45. **SECONT → COGELIC**
- ✓ Ações empreendidas. Para providências.
- ❖ Prazo → 1 dia
46. **COGELIC → SEAE0**
- 46.1. Para promoção de ajustes na Nota de Empenho.
- 46.2. Após, à **SECONTA** para apropriação do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato**, se for o caso.
- 46.3. Desnecessária as providências acima delineadas, seguir o andamento do passo **50.** em diante, com o encaminhando do PAD à **COMANP.**
- ❖ Prazo → 1 dia
47. **SEAE0 → COORC**
- ✓ Para providências cabíveis.
- ❖ Prazo → 1 dia
48. **COORC → SECONTA**
- ✓ Para apropriação do contrato.
- ❖ Prazo → 1 dia
49. **SECONTA → COFIC**
- ✓ Para providências cabíveis.
- ❖ Prazo → 1 dia
50. **COFIC → COMANP**
- ✓ Para providências relativas ao cadastro do imóvel em sistema específico.
- ❖ Prazo → 1 dia
51. **COMANP → SEMAI**
- ✓ Para cadastro do imóvel em sistema de controle e acompanhamento das locações.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- ❖ Prazo → 1 dia
- 52. SEMAI → COMANP
 - ✓ Atividade realizada. Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 53. COMANP → SGS
 - ✓ Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 54. SGS → COSAD
 - ✓ Para ultimar providências decorrentes da ocupação do imóvel.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 55. COSAD → SEADIN
 - ✓ Para providências cabíveis.
 - ❖ Prazo → 1 dia
- 56. SEADIN →
 - 56.1. Ultimação dos procedimentos para alteração de titularidade das contas de água/esgoto e energia elétrica, se for o caso;
 - ❖ Prazo → 1 dia
 - 56.2. Acompanhamento da execução do termo de **cessão de uso** ou do contrato de **comodato**.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

ANEXOS

ANEXO I

FORMULÁRIO PADRÃO PARA SOLICITAÇÃO DE BEM IMÓVEL

UNIDADE DEMANDANTE

OBJETIVO DA SOLICITAÇÃO

INSTALAÇÃO DE:

- zona eleitoral:
- recém-criada;
 - por força de rezoneamento, com mudança de sede de comarca;
 - decorrente da desativação de comarca por ação da Justiça Estadual;
 - em razão da devolução de imóvel cedido onde abrigada a ZE, face a pedido do órgão cedente;
 - com melhor disposição de área e/ou infraestrutura para funcionamento do cartório eleitoral;
- depósito temporário de urna eletrônica;
- arquivo para guarda de documentos;
- almoxarifado.

ESPECIFICAÇÃO (características) E REQUISITOS (condições essenciais) DO IMÓVEL

Localização (endereços de logradouros de interesse para instalação), dimensão (áreas total e construída), número de cômodos, possuir redes de água/esgoto, elétrica e lógica, grade de segurança em portas e janelas etc. Requisitos: acessibilidade do imóvel (rampa de acesso, vias de acesso pavimentada etc.), serviços de iluminação pública, transporte público etc.

JUSTIFICATIVA (motivação para a solicitação)

DOCUMENTOS (papéis, arquivos, planta baixa, fotos, etc., se houver)

OBSERVAÇÕES (eventuais dados e informações julgados pertinentes)

SERVIDOR INDICADO PARA ATUAR COMO FISCAL NA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

_____ Município _____ (BA), ____/____/____

Responsável pelo pedido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

ANEXO II

AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

O Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, representado pelo Juízo Eleitoral da xxxª ZE –nome do município....., comunica a intenção de **alugar imóvel** para funcionamento do cartório eleitoral (ou depósito de urnas, arquivo ou almoxarifado) dessa Zona, cujo **prédio** possua as **seguintes características (mínimas) e requisitos**:

- Área mínima de xx m² (xxxxx metros quadrados); (a dimensão há de variar conforme a finalidade)
 - Situado no pavimento térreo, com piso e cobertura (telhado com foro, laje, etc.) em bom estado de conservação, limpo, com pintura nova, livre de infiltrações, mofo, insetos ou quaisquer outros animais;
 - Localizado na sede do município e preferencialmente na região central da cidade, em via de fácil acesso, dotada de iluminação pública e serviço de transporte coletivo;
 - Ligação com os serviços de infraestrutura básica existentes no município, como água potável, energia elétrica e rede de telefonia;
- Reservatório de água potável, coberto e com livre acesso.

Ainda que o imóvel não possua as características abaixo, deverão ser providenciadas pelo proprietário:

- No mínimo 01 (um) sanitário com acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (cadeirante, etc.);
- Esquadrias resistentes, totalmente vedadas à passagem de águas pluviais, e **com grades de proteção**;
- Todos os vãos de entrada para os ambientes que serão acessíveis ao público com largura (vão livre) de, no mínimo, 80 cm e possuir um trajeto contínuo, desobstruído (com rampa de acesso) e sinalizado, **que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida**.

Na página do Tribunal na internet, no endereço <<http://www.tre-ba.jus.br/.....sgs/semal>>, encontra-se disponível o modelo do contrato de locação e a relação de documentos necessários à contratação.

Os interessados deverão apresentar proposta perante o Cartório Eleitoral, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos e a contar desta data, ou, se necessário, para maiores informações, manter contato pelos telefones xx xxxxxxxxxxxx e xx xxxxxxxxxxxx ou e-mail zonaxxx@tre-ba.jus.br.

.....nome.....

Chefe do Cartório da xxxª ZE

Xxxxxxxx, ___ de _____ de 20__



ANEXO III

OFÍCIO SOBRE VEICULAÇÃO DE AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Ofício nº xxx/201x/xxxªZONAMunicípio....., 16 de fevereiro de 2017.

À Imobiliária

Assunto: **Aviso Sobre a Procura de Imóvel Para Locação**

O Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, representado pelo Juízo Eleitoral da xxxª ZE –nome do município....., comunica a Vossa Senhoria a publicação por esta Justiça Especializada de **Aviso Sobre a Procura de Imóvel Para Locação** para funcionamento do Cartório Eleitoral (ou depósito de urnas, arquivo ou almoxarifado) nessa Zona, cujo **prédio** possua as **seguintes características (mínimas) e requisitos**:

- Área mínima de xx m² (xxxxx metros quadrados); (a dimensão há de variar conforme a finalidade)
- Situado no pavimento térreo, com piso e cobertura (telhado com foro, laje, etc.) em bom estado de conservação, limpo, com pintura nova, livre de infiltrações, mofo, insetos ou quaisquer outros animais;
- Localizado na sede do município e preferencialmente na região central da cidade, em via de fácil acesso, dotada de iluminação pública e serviço de transporte coletivo;
- Ligação com os serviços de infraestrutura básica existentes no município, como água potável, energia elétrica e rede de telefonia;
- Reservatório de água potável, coberto e com livre acesso.

Ainda que o imóvel não possua as características abaixo, deverão ser providenciadas pelo proprietário:

- No mínimo 01 (um) sanitário com acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (cadeirante, etc.);
- Esquadrias resistentes, totalmente vedadas à passagem de águas pluviais, e **com grades de proteção**;
- Todos os vãos de entrada para os ambientes que serão acessíveis ao público com largura (vão livre) de, no mínimo, 80 cm e possuir um trajeto contínuo, desobstruído (com rampa de acesso) e sinalizado, **que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida**.

Na pagina do Tribunal na internet, no endereço <<http://www.tre-ba.jus.br/.....sgs/semai>>, encontra-se disponível o modelo do contrato de locação e a relação de documentos necessários à contratação.

Assim, na hipótese de existir(em) imóvel(is) disponível(eis) para locação e havendo interesse dessa empresa, solicito os bons préstimos de apresentar proposta(s) perante o Cartório Eleitoral, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos e a contar dessa data, ou, se necessário, para maiores informações, manter contato pelos telefones xx xxxxxxxxxxxx e xx xxxxxxxxxxxx ou e-mail zonaxxx@tre-ba.jus.br.

Atenciosamente,

.....nome.....

Chefe do Cartório da xxxª ZE



ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO PARA A **LOCAÇÃO** DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, E, DE OUTRO, **(NOME DO PROPRIETÁRIO)**, NA FORMA ABAIXO:

Contrato n.º (XX)

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, com sede no Centro Administrativo da Bahia, 1ª Avenida, n.º 150 - Paralela, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.967.350/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **XXXXXXXXXX**, RG n.º **XXX.XXX-XX** – SSP/BA, CPF n.º **XXX.XXX.XXX-XX**, no uso da competência que lhe é atribuída pelo Regulamento Interno da Secretaria deste Tribunal, e, de outro lado, **NOME DO PROPRIETÁRIO, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, inscrito no CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX e carteira de identidade n.º XXX.XXX-XX – XXX/BA**, doravante denominado **LOCADOR**, celebram, entre si, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, albergado na Lei n.º 8.666/93 e suas alterações posteriores, bem como na Lei n.º 8.245/91, no que couber, e em conformidade com o constante no Processo n.º **XXXX/XXXX**, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO de um imóvel**, tipo **comercial/residencial**, com cerca de **XX,XX** m² (**XXXXX** metros quadrados) de área, situado na **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.º XX, XXXXXXXXX/BA, CEP XX.XXX-XXX, composto de**
_____.



Nota explicativa: deve-se identificar o tipo de imóvel, se comercial ou residencial, e fazer uma descrição do que compõe esse imóvel.

Parágrafo único

O **LOCADOR** declara, neste ato, que o imóvel está livre e desonerado de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, bem assim de gravame, inclusive hipoteca ou penhora.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE

A finalidade da presente **LOCAÇÃO** é sediar o **CARTÓRIO/ARQUIVO-ALMOXARIFADO, ETC.** da **XXXª** Zona Eleitoral, no município de **XXXXXXX/BA**.

Nota explicativa: deve-se indicar para qual finalidade está sendo alugado o imóvel, se para cartório, arquivo, etc.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO TERÁ VIGÊNCIA DE 30 (TRINTA) MESES**, com início a partir da data da assinatura, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período até o limite legal de 60 meses.

Parágrafo primeiro

Antes do transcurso desse prazo, poderá o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel, bastando, para tanto, notificar por escrito o **LOCADOR** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva desocupação.

Parágrafo segundo



Durante o prazo estipulado para a vigência do contrato não poderá o Locador reaver o imóvel, persistindo a vigência do contrato ainda que o imóvel venha a ser alienado ou cedido.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel será de **R\$ XXXX,00 (XXXXXX reais)** e o pagamento será feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante ordem bancária na conta corrente do **LOCADOR**.

O pagamento iniciar-se-á a partir da conclusão das obras acordadas na Cláusula Sexta deste contrato e entrega das chaves, devidamente atestadas pela Seção de Manutenção dos Cartórios do Interior e/ou fiscal do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

Os preços pactuados poderão ser reajustados anualmente, aplicando-se a variação do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo primeiro

Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação em vigor, à época.

Parágrafo segundo

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento dos preços.

CLÁUSULA SEXTA – OBRAS DE ADAPTAÇÃO



O **LOCADOR** encarregar-se-á de executar as obras de adequação abaixo, conforme relatório de vistoria emitido pela COMANP/SEMAI ([fls. XXX do protocolo nº XXXXX/XXXX](#)):

Nota explicativa: a descrição abaixo das obras a serem realizadas e o prazo concedido para sua execução deverão ser adequados à necessidade/realidade fática do imóvel em questão. Abaixo estão listadas rol exemplificativo dos serviços mais comuns de ocorrerem.

a) nivelar o piso da calçada com o interior do imóvel, removendo o desnível existente para possibilitar o acesso de pessoas com necessidades especiais, conforme planta a ser fornecida pela COMANP, depois de formalizada a locação do imóvel, visando atender ao que estabelece a Lei nº 10.098, de 19/12/2000 e a Recomendação nº 27, de 16/12/2009, do Conselho Nacional de Justiça- CNJ, ;

b) adaptar o sanitário existente no imóvel para pessoas com necessidades especiais, com quebra de alvenaria para ampliação, visando atender às recomendações da NBR 9050, que estabelece diretrizes para acessibilidade, conforme planta e especificação de louças e metais a serem fornecidas pela Seção de Projetos e Obras do TRE-BA, depois de formalizada a locação do imóvel;

c) remover a bancada da pia para possibilitar a ampliação do banheiro, eliminando os pontos de hidráulica e de esgoto, conforme planta a ser fornecida pela Seção de Projetos e Obras do TRE-BA, depois de formalizada a locação do imóvel;

d) abrir vãos para aparelhos de ar condicionado nos locais e nas dimensões indicadas em planta a ser fornecida pela Seção de Projetos e Obras do TRE-BA, depois de formalizada a locação do imóvel, bem como instalar grades de proteção;

e) abrir vão e instalar porta de 0,80x2,10 m na parede _____. O piso deverá estar nivelado com o piso do _____ para possibilitar o acesso de cadeirantes, não podendo ter



desnível superior a meio centímetro, conforme planta e ser fornecida pela Seção de Projetos, depois de formalizada a locação do imóvel;

f) solicitar junto à concessionária de abastecimento de água local a instalação de hidrômetro para abastecer o imóvel;

g) realizar aumento de carga junto à concessionária de energia elétrica local, dos medidores monofásicos para medidores trifásicos, cabo 16mm², disjuntor tripolar 63A, tanto no medidor da loja quanto no medidor da casa;

h) providenciar entrada de telefonia para o cartório.

Parágrafo primeiro

As obras descritas na cláusula décima primeira deverão ser concluídas no prazo máximo de **XX (XXXXXXXX)** dias, a contar do início da vigência do contrato, ficando facultado ao LOCATÁRIO rescindir o contrato de locação de pleno direito, se ultrapassado tal prazo.

Parágrafo segundo

As adequações que contemplam as instalações de tomadas elétricas e de rede de lógica ficarão a cargo do Tribunal. Esses serviços somente poderão ser executados após a efetivação do presente contrato, quando o proprietário tiver encerrados as adequações iniciais no imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão INDENIZADAS ao Locatário, facultado o direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Obriga-se o LOCATÁRIO:

- a) ao pagamento do valor do aluguel;
- b) ao pagamento das despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, diretamente às empresas concessionárias dos respectivos serviços públicos;
- c) manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;
- d) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;
- e) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, incluindo as de manutenção, decorrentes do uso do imóvel, em seu interior, incluindo pintura, restauração de emboço de paredes e teto, conserto de portas, pisos, janelas e fechaduras, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza, inclusive as partes de uso comum.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Obriga-se o **LOCADOR**:

- a) ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- b) na hipótese de alienação, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer outra forma de transferência a terceiros do domínio ou posse do imóvel locado, o **LOCADOR** fará constar no respectivo instrumento a obrigação de serem respeitadas integralmente as condições deste contrato;
- c) responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



d) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, relativas a obras estruturais, de infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas originais do imóvel, as de valorização do imóvel, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelas autoridades administrativas.

CLÁUSULA DÉCIMA - RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO

A presente locação poderá ser rescindida unilateralmente e antecipadamente pelo **LOCATÁRIO** nas situações previstas nos incisos XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo único

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO VALOR CONTRATUAL E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor total estimado do presente contrato é de R\$ **XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX reais)**, cujas despesas correrão à conta do Elemento 3.33.90.XX.XX – “Locação de Imóveis” vinculado à Ação 02.122.0570.XXXX.XXXX – “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” e Plano Orçamentário **XXXX – “XXXXXXXXXXXXXX”**, pertinente ao programa “Gestão do Processo Eleitoral”, relacionando-se ao Plano Interno: XXXXXXXX. No exercício subsequente, correrá a conta de dotação orçamentária prevista para atender dispêndios da mesma natureza.

Nota explicativa: a indicação e a descrição da dotação corresponderão, caso a caso, à informação de disponibilidade orçamentária produzida pela COORC no próprio processo.

Parágrafo único



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

Para a cobertura desta despesa, no presente exercício, foi emitida Nota de Empenho nº XXXXXXXXXXXXXXXX em XX de XXXXXX de XXXX, à conta da dotação orçamentária indicada nesta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

Este documento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato é celebrado com fulcro no artigo 24, X, da lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, bem como na Lei n.º 8.245/91, no que couber, tendo por base as características (mínimas) e requisitos fixados afetos as necessidade da Administração de localização e de instalação do **CARTÓRIO/ARQUIVO-ALMOXARIFADO, ETC.** da XXXª Zona Eleitoral, e que levaram à escolha do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo do presente contrato será publicado no Diário Oficial da União, conforme prescreve o art. 61, parágrafo único da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO CONTRATUAL

O foro da Seção Judiciária de Salvador, capital do Estado da Bahia, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

Salvador de 20__ .

Bel. **XXXXXXXXXX**

Diretor-Geral do TRE-BA

NOME PROPRIETÁRIO

CPF/MF sob o n.º **XXX.XXX.XXX-XX**

LOCADOR

Testemunha

Testemunha



ANEXO V

DOCUMENTOS ESSENCIAIS À FORMULAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

- 1.1. escritura pública ou certidão de registro do imóvel, comprobatória da titularidade deste em nome do locador;
- 1.2. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;
- 1.3. certidão negativa de débito quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- 1.4. prova de quitação das duas últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto.
- 1.5. proposta de preço para locação do imóvel, devidamente assinada, com indicativo de e-mail e telefone para contato.

2. DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA FÍSICA

- 2.1. cédula de identidade (Registro Geral - RG), carteira de motorista, identidade profissional, carteira de trabalho ou passaporte;
- 2.2. comprovante de situação cadastral no CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/SSL/ATCTA/CPF/ConsultaPublica.asp>>;
- 2.3. certidão de regularidade fiscal pessoa física - rfb/pgfn, disponível em:
<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=2>>;
- 2.4. certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível no Portal da Transparência:
<<http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis>>;
- 2.5. certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), disponível no site do Conselho Nacional de Justiça - CNJ:
<http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php>;
- 2.6. comprovante de residência (contas de energia elétrica, de água e esgoto etc.).

3. DOCUMENTOS RELATIVOS AO LOCADOR – PESSOA JURÍDICA

- 3.1. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- 3.2. inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
 - 3.3. comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp>;
 - 3.4. carteira de identidade (Registro Geral - RG), carteira de motorista, identidade profissional, carteira de trabalho ou passaporte e comprovante de situação cadastral no CPF (Cadastro de Pessoas Físicas) da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/SSL/ATCTA/CPF/ConsultaPublica.asp>>, do(s) sócio(s) e do(s) procurador (es), se for o caso;
 - 3.5. certidão de regularidade fiscal pessoa jurídica - rfb/pgfn, disponível em:
<<https://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atbhe/tus/Servico.aspx?id=177&idArea=3&idAssunto=154>>.
 - 3.6. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), disponível em:
<<https://www.sifge.caixa.gov.br/Cidadao/Crf/FgeCfSCriteriosPesquisa.asp>>;
 - 3.7. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), disponível em: <<http://www.tst.jus.br/certidao>>;
 - 3.8. certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível no Portal da Transparência: <<http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis/Consulta.seam>>;
 - 3.9. certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), disponível no site do Conselho Nacional de Justiça - CNJ:
<http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php>;

Nota Explicativa:

- ✓ Os documentos apresentados perante o cartório eleitoral poderão ser em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração Pública ou publicação em órgão da imprensa oficial (art. 32, *caput*, da Lei nº 8.666/1993), para digitalização e juntada ao Processo Administrativo Digital - PAD respectivo (arts. 6º, §1º, e 8º da Portaria da Presidência nº 104/2015).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

ANEXO VI

MINUTA DE TERMO DE CESSÃO DE USO

TERMO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, E, DE OUTRO, (**NOME DA PREFEITURA/PROPRIETÁRIO**), NA FORMA ABAIXO:

Contrato n.º (XXX)

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, com sede no Centro Administrativo da Bahia, 1ª Avenida, n.º 150 - Paralela, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.967.350/0001-45, doravante denominado **CESSIONÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **XXXXXXXXXXXX**, RG n.º **XXX.XXX-XX – XXX/BA**, CPF n.º **XXX.XXX.XXX-XX**, no uso da competência que lhe é atribuída pelo Regulamento Interno da Secretaria deste Tribunal, e, de outro lado, **NOME DA PREFEITURA E DADOS DO PREFEITO OU DO PROPRIETÁRIO, ESTADO CIVIL, inscrito no CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX e carteira de identidade n.º XXX.XXX-XX – XXX/BA**, doravante denominado **CEDENTE**, celebram, entre si, o presente **TERMO DE CESSÃO DE USO** de imóvel, albergado na Lei n.º 8.666/93, e em suas alterações posteriores, e de conformidade com o constante no Processo n.º **XXXX/XXXX**, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente **TERMO DE CESSÃO DE USO** é um imóvel, tipo **comercial/residencial**, com cerca de **XX,XX** m² (**XXXXXXXX** metros quadrados) de área, situado na **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, n.º **XX**, **XXXXXXXXXX/BA**, CEP **XX.XXX-XXX**, **composto de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

_____, de propriedade de **NOME DO PROPRIETÁRIO, ENDEREÇO, inscrito no CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX e carteira de identidade n.º XXX.XXX-XX – XXX/BA.**

Nota explicativa: deve-se identificar o tipo de imóvel, se comercial ou residencial, e fazer uma descrição do que compõe esse imóvel.

Parágrafo único

O **CEDENTE** declara, neste ato, que o imóvel está livre e desonerado de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, bem assim de gravame, inclusive hipoteca ou penhora.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE

A finalidade da presente **TERMO DE CESSÃO DE USO** é sediar o **CARTÓRIO/ARQUIVO-ALMOXARIFADO** da **XXXª** Zona Eleitoral, no município de **XXXXXXX/BA.**

Nota explicativa: deve-se identificar o tipo de imóvel, se comercial ou residencial, e fazer uma descrição do que compõe esse imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O presente **TERMO DE CESSÃO DE USO** terá vigência de **XX/XX/XXXX A XX/XX/XXXX**, com início a partir da data da assinatura.

Parágrafo primeiro



Antes do transcurso desse prazo, poderá o **CESSIONÁRIO** devolver o imóvel, bastando, para tanto, notificar por escrito o **CEDENTE** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva desocupação.

Parágrafo segundo

Durante o prazo estipulado para a vigência do contrato não poderá o **CEDENTE** reaver o imóvel, persistindo a vigência do contrato ainda que o imóvel venha a ser alienado ou cedido.

Nota explicativa: A vigência do contrato dependerá do que for acordado com o Cedente.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizada pelo CEDENTE, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão INDENIZADAS ao CESSIONÁRIO, facultado o direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo CESSIONÁRIO, finda a CESSÃO, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

Obriga-se o CESSIONÁRIO:

f) ao pagamento das despesas relativas ao consumo água e de energia elétrica, diretamente às empresas concessionárias do respectivo serviço público **(dependerá do caso concreto, se essa obrigação será do CEDENTE ou do CESSIONÁRIO);**

g) adequar o imóvel às suas necessidades, desse que autorizadas pelo Cessionário e pelo proprietário, como a construção de rampas para permitir o acesso de pessoas com



deficiência ou mobilidade reduzida, instalar grades nas esquadrias para dar mais segurança e construir banheiro acessível para pessoas com deficiência.

h) manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;

i) restituir o imóvel, finda a CESSÃO DE USO, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;

j) promover a reparação dos danos verificados no imóvel, se ocasionados por seus servidores.

k) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, incluindo as de manutenção, decorrentes do uso do imóvel, em seu interior, incluindo pintura, restauração de emboço de paredes e teto, conserto de portas, pisos, janelas e fechaduras, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza, inclusive as partes de uso comum.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

Obriga-se o **CEDENTE**:

a) ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

b) permitir o livre acesso dos funcionários do **CESSIONÁRIO** ao local cedido;

c) comunicar oficialmente ao **CESSIONÁRIO** quaisquer falhas ocorridas;

d) garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel;

e) na hipótese de alienação, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer outra forma de transferência a terceiros do domínio ou posse do imóvel locado, o **CEDENTE** fará constar no respectivo instrumento a obrigação de serem respeitadas integralmente as condições deste contrato;

f) responder pelos vícios e defeitos anteriores à **CESSÃO**.



g) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, relativas a obras estruturais, de infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas originais do imóvel, as de valorização do imóvel, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelas autoridades administrativas.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO UNILATERAL DO TERMO DE CESSÃO DE USO

A presente CESSÃO poderá ser rescindida unilateralmente e antecipadamente pelo CESSIONÁRIO nas situações previstas nos incisos XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo único

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este documento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA NONA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato é celebrado com fulcro nas normas insertas na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Nota explicativa: No caso de cessão para Posto de Atendimento deve ser indicada a Resolução Administrativa do TRE-BA que cria o Posto

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

O resumo do presente contrato será publicado no Diário Oficial da União, conforme prescreve o art. 61, parágrafo único da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DO FORO CONTRATUAL

O foro da Seção Judiciária de Salvador, capital do Estado da Bahia, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Salvador de de 20__.

XXXXXXXXXX

Diretor-Geral do TRE-BA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX

CEDENTE

Testemunha

Testemunha



ANEXO VII

MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO

CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA, E, DE OUTRO, (NOME DA PREFEITURA), NA FORMA ABAIXO:

Contrato n.º (XX)

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, com sede no Centro Administrativo da Bahia, 1ª Avenida, n.º 150 - Paralela, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.967.350/0001-45, doravante denominado **COMODATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **XXXXXXXXXXXX**, RG n.º **XXX.XXX-XX – XXX/BA**, CPF n.º **XXX.XXX.XXX-XX**, no uso da competência que lhe é atribuída pelo Regulamento Interno da Secretaria deste Tribunal, e, de outro lado, **NOME DA PREFEITURA E DADOS DO PREFEITO, ESTADO CIVIL**, inscrito no CPF/MF sob o n.º **XXX.XXX.XXX-XX** e carteira de identidade n.º **XXX.XXX-XX – XXX/BA**, doravante denominado **COMODANTE**, celebram, entre si, o presente **CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL**, albergado na Lei n.º 8.666/93 e em suas alterações posteriores, no artigo 579 e seguintes do Código Civil e de conformidade com o constante do Processo n.º **XXXX/XXX**, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a **COMODATO DE USO de um imóvel**, tipo **comercial/residencial**, com cerca de **XX,XX** m² (**XXXXXXXX** metros quadrados) de área, situado na **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, n.º **XX**, **XXXXXXXXXX/BA**, CEP **XX.XXX-XXX**, **composto de**



_____, de propriedade de **NOME DO PROPRIETÁRIO, ENDEREÇO, inscrito no CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX e carteira de identidade n.º XXX.XXX-XX – XXX/BA.**

Nota explicativa: deve-se identificar o tipo de imóvel, se comercial ou residencial, e fazer uma descrição do que compõe esse imóvel.

Parágrafo único

O **COMODANTE** declara, neste ato, que o imóvel está livre e desonerado de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, bem assim de gravame, inclusive hipoteca ou penhora.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE

A finalidade da presente **COMODATO** é sediar o **CARTÓRIO/ARQUIVO-ALMOXARIFADO** da **XXXª** Zona Eleitoral, no município de **XXXXXXX/BA**.

Nota explicativa: deve-se indicar para qual finalidade está sendo sugado o imóvel, se cartório ou arquivo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O presente **CONTRATO DE COMODATO** terá vigência de **XX/XX/XXXX A XX/XX/XXXX**, com início a partir da data da assinatura.

Parágrafo primeiro

Antes do transcurso desse prazo, poderá o **COMODATÁRIO** devolver o imóvel, bastando, para tanto, notificar por escrito o **COMODANTE** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva desocupação.



Parágrafo segundo

Durante o prazo estipulado para a vigência do contrato não poderá o **COMODANTE** reaver o imóvel, persistindo a vigência do contrato ainda que o imóvel venha a ser alienado ou cedido.

Nota explicativa: A vigência do contrato depende da vigência do contrato de locação feito pelo **COMANDANTE** com o particular.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

*As benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pelo **COMODANTE**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão **INDENIZADAS** ao **COMODATÁRIO**, facultado o direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo **COMODATÁRIO**, findo o **COMODATO**, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.*

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODATÁRIO

Obriga-se o **COMODATÁRIO**:

- l) ao pagamento das despesas relativas ao consumo água e de energia elétrica, diretamente às empresas concessionárias do respectivo serviço público
- m) manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;
- n) restituir o imóvel, findo o **COMODATO**, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;
- o) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, incluindo as de manutenção, decorrentes do uso do imóvel, em seu interior, incluindo pintura, restauração de emboço de paredes e teto, conserto de portas, pisos,



janelas e fechaduras, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza, inclusive as partes de uso comum.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMODANTE

Obriga-se o **COMODANTE**:

a) ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

b) permitir o livre acesso dos funcionários do **COMODATÁRIO** ao local cedido;

c) comunicar oficialmente ao **COMODATÁRIO** quaisquer falhas ocorridas;

d) garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel;

e) na hipótese de alienação, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer outra forma de transferência a terceiros do domínio ou posse do imóvel locado, o **COMODANTE** fará constar no respectivo instrumento a obrigação de serem respeitadas integralmente as condições deste contrato;

f) responder pelos vícios e defeitos anteriores ao COMODATO.

g) executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, relativas a obras estruturais, de infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas originais do imóvel, as de valorização do imóvel, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelas autoridades administrativas.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO

O presente contrato de COMODATO poderá ser rescindido unilateralmente e antecipadamente pelo **COMODATÁRIO** nas situações previstas nos incisos XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo único



Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este documento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA NOVA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato é celebrado com fulcro nas normas insertas na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo do presente contrato será publicado no Diário Oficial da União, conforme prescreve o art. 61, parágrafo único da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO CONTRATUAL

O foro da Seção Judiciária de Salvador, capital do Estado da Bahia, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Salvador de de 20__.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

XXXXXXXXXXXXXX

Diretor-Geral do TRE-BA

NOME DO COMODANTE

CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX

COMODANTE

Testemunha

Testemunha



FONTE DE PESQUISA

- **Lei nº 8.666/1993**, que “Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.”, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8666.cons.htm>;
- **Lei nº 8.245/91**, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes” disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>;
- **Acórdão 1.127/2009 - TCU - Plenário**, de 27/05/2009, de relatoria do Ministro Benjamin Zymler / Processo nº TC-002.210/2009-0, disponível em: <<http://portal.tcu.gov.br/cidadao/cidadao.htm>>;
- **Portaria nº 516 de 15/03/2010 da Controladoria-Geral da União – CGU**, que instituiu o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), disponível em <<http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis/Consulta.seam>>;
- **Resolução nº 44 de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ**, que instituiu o Cadastro Nacional de Condenados por ato de Improbidade Administrativa e por Ato que implique inelegibilidade (CNCIAI), disponível em <http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php>;
- **Acórdão 3.935/2012 - TCU – 2ª Câmara**, de 05/06/2012, de relatoria do Ministro André Luís de Carvalho / Processo nº TC-[008.396/2012-4](http://portal.tcu.gov.br/cidadao/cidadao.htm), disponível em: <<http://portal.tcu.gov.br/cidadao/cidadao.htm>>;
- **Orientações para destinação do Patrimônio da União**, editado pela SPU/MPOG em 2010 e disponível no sítio SPU na internet, em <<https://gestao.patrimoniode todos.gov.br/>>;
- **PARECER Nº 1252-5.12/2011/DPC/CONJUR-MP/CGU/AGU**, exarado pela Advocacia-Geral da União – AGU, disponível em: <<http://www.agu.gov.br>>;
- **Resolução CNJ nº 114/2010**, que “Dispõe sobre: I - O planejamento, a execução e o monitoramento de obras no poder judiciário; II - Os parâmetros e orientações para precificação, elaboração de editais, composição de BDI, critérios mínimos para habilitação técnica e cláusulas essenciais nos novos contratos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário. III - A referência de áreas a serem utilizadas quando da elaboração de novos projetos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário; IV - A premiação dos melhores projetos de novas obras no âmbito do Poder Judiciário.”, disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/atos-normativos?documento=146>>;
- **Resolução Administrativa nº 05/2013**, que instituiu o Regulamento Interno da Secretaria do Tribunal, disponível em: <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/resolucoes-administrativas>>;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- **Resolução Administrativa nº 14/2014**, que “Institui o Programa de Acessibilidade no âmbito da Justiça Eleitoral da Bahia.”, disponível em: <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/resolucoes-administrativas>>;
- **Resolução Administrativa nº 13/2003**, que “Dispõe sobre a criação de postos de atendimento a eleitor, em municípios que não são sede de zona eleitoral.”, disponível em: <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/resolucoes-administrativas>>;
- **Portaria da Presidência nº 104/2015**, que “Dispõe sobre a implantação do Processo Administrativo Digital – PAD, no âmbito da Secretaria do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia e dos cartórios eleitorais.”, disponível em <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/portarias/portarias-regulamentadoras/presidencia>>;
- **Portaria da Presidência nº 487/2008**, que “Dispõe sobre a recepção, o registro, a distribuição, a formação, a instrução e demais procedimentos atinentes à tramitação de documentos e processos no âmbito deste Tribunal.”, disponível em <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/portarias/presidencia>>;
- **Portaria da Diretoria-Geral nº 35/2015**, que “Dispõe sobre os procedimentos a serem observados na gestão e fiscalização de contratos firmados pelo Tribunal Regional Eleitoral da Bahia.”, disponível em: <<http://intranet.tre-ba.gov.br/normas-e-documentacoes-1/normas-internas/portarias/diretoria-geral>>;
- **Portaria nº 457, de 18 de dezembro de 2014** – “Institui o Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União - SISREI, no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União.”, disponível em: <[http://patrimoniode todos.gov.br/pasta-de-arquivos/Portaria457-2014 Institui SISREI.pdf](http://patrimoniode todos.gov.br/pasta-de-arquivos/Portaria457-2014%20Institui%20SISREI.pdf)>;
- **Portaria nº 318, de 18 de dezembro de 2014** – “Regulamenta o uso e aplicação do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União – SISREI.”, disponível em: <[http://patrimoniode todos.gov.br/pasta-de-arquivos/Portaria 318-2014 Regulamenta SISREI.pdf](http://patrimoniode todos.gov.br/pasta-de-arquivos/Portaria%20318-2014%20Regulamenta%20SISREI.pdf)>;
- **Memorando n.º 16/2015/SGA/GAB**, de 11 de junho de 2015, que trata da “Padronização de procedimentos de contratação de dispensa em razão do valor.”, constante no PAD nº 5851/2015, identificado sob Documento nº 050016/2015;
- **PAD n.º 5916/2015**, Comissão de Estudos para aprimorar processos de locação de imóveis, Portaria 044, DJE 10.03.2015;
- **PARECER Nº 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU**, exarado pela Câmara Permanente de Licitações e Contratos da Advocacia-Geral da União – AGU, disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/238680> e constante no PAD nº 5916/2015, identificado sob Documento nº 049892/2015;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

- **Decreto Judiciário nº 495**, de 8 de agosto de 2014, que trata da cessão e da permissão de uso de espaços públicos no âmbito do Poder Judiciário do Estado da Bahia, disponibilizado no diário da justiça eletrônico no dia 12 de agosto de 2014.
- Informativos constantes em cartilhas contendo orientações para utilização em celebração de Contratos de Comodato / Cessão de uso – firmados pelos Tribunais Regionais Eleitorais do RJ, RS e SP.