



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Processo nº 227/2018

Assunto: Contrato de Locação de Imóvel - 22ª ZE e 23ª ZE – Jequié

Parecer nº 872/2018

1. Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos para manifestação sobre as formalizações dos contratos de locação de dois imóveis, para fins de abrigar temporariamente, enquanto ocorre a reforma do Fórum Eleitoral de Jequié-BA, os dois cartórios eleitorais que funcionam no município (escritório) e as 1500 (mil e quinhentas) urnas eletrônicas que ficam armazenadas naquele município (galpão).
2. Indo os autos à SEMAI e à Zona, documentos 13.064/2018, 34.331/2018, 34.332/2018, 34.357/2018, 47.202/2018, 59.299/2018, 65.110/2018, as Unidades informaram a realização de diligências junto aos órgãos públicos locais (TRT, JF e TJ-BA e Prefeitura) a fim de verificar a existência de imóveis disponíveis para abrigar às zonas eleitorais e o depósito de urnas, mas não encontraram imóveis disponíveis para cessão.
3. É importante pontuar que para a escolha dos imóveis a serem locados, realizou-se cotação prévia no mercado local, documentos 47.205/2018, 47.207/2018 e a SEPROB fez visita técnica aos imóveis apresentados nas propostas enviadas ao Juiz Eleitoral, de modo que ficaram definidos os dois imóveis mais adequados aos interesses da Administração, por atenderem aos critérios mínimos exigidos documento 75.763/2018 e possuírem preços dentro da média e abaixo da estimativa de gastos, documento 68.171/2018. No imóvel pertencente a ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, sala comercial com 312 m², serão instalados os dois Cartórios Eleitorais e no imóvel de propriedade de ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, galpão com 300 m², funcionará o depósito de urnas eletrônicas.
4. A manifestação da SEPROB constante do documento 75.763/2018, no que se refere ao imóvel que será destinado aos cartórios, registrou:
 - 4.1. Que apesar de possuir três sanitários, nenhum deles é acessível para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, mas devido à dificuldade de encontrar imóveis com

sanitários adaptados e ao curto prazo da locação, não seria viável exigir a adaptação, que implica em alto custo;

4.2. Que possui rampa de acesso, mas o proprietário mostrou-se disposto a construí-la, conforme orientação deste Tribunal;

4.3. Que apresenta pequena infiltração proveniente do Split em uma das salas;

4.4. Que são necessárias adequações nas instalações elétricas.

5. No que se refere ao imóvel onde funcionará o depósito de urnas, a SEPROB conforme documento 75.763/2018, registrou:

5.1. Que as esquadrias estão sem grades de proteção, contudo o proprietário mostrou-se disposto a executar o serviço antes da locação;

5.2. Que há possibilidade de passagem de águas pluviais em vão entre telhado e parede, na lateral do galpão, todavia o proprietário mostrou-se disposto a executar o serviço antes da locação;

5.3. Que há necessidade de criação de pontos elétricos e adequações necessárias no quadro para atender à demanda de carga e teste de urnas, a ser realizada no local;

6. A SEADIN, documento 87.456/2018, sugeriu que fossem negociados com os locadores a realização dos seguintes serviços de adaptação nos imóveis: No imóvel pertencente a ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, construção da rampa de acesso e reparo da infiltração próxima ao aparelho Split. No galpão, pertencente a ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, instalação de grades de proteção, vedação de vão entre telhado e parede para impedir entrada de água da chuva. O que nos leva a presumir que os serviços elétricos e de adequação lógica serão responsabilidade do Tribunal.

7. Almeja-se a efetivação dos contratos com amparo no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, com o prazo de vigência fixada em 08 (oito) meses prorrogável por períodos sucessivos, até o limite legal de 60 (sessenta) meses. O prazo de vigência inicial do ajuste tem como critério, o tempo estimado para realização da reforma no edifício do Fórum Eleitoral, documento 199.815/2018.

8. No que se refere à locação da sala comercial (imóvel destinado aos cartórios), os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

8.1. Carta de apresentação do imóvel pertencente a ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, documento 99.224/2018 – fl. 1;

8.2. Documentos pessoais do proprietário do imóvel ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, documento 99.224/2018 – fl. 2;

- 8.3. Conta de energia do imóvel, documento 99.224/2018 – fl. 3;
- 8.4. Certidão de Regularidade Fiscal em nome de ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, válida até 20/11/2018, documento 99.224/2018 – fl. 4, documento 145.925/2018;
- 8.5. Certidão negativa do cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas (CEIS) para o CPF 060.750.965-15, pertencente ao locador, documento 99.224/2018 – fl. 5, documento 145.774/2018;
- 8.6. Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade para o CPF 060.750.965-15, pertencente ao locador, documento 99.224/2018 – fl. 6, documento 145.778/2018;
- 8.7. Comprovante da Situação Cadastral regular do CPF 060.750.965-15, pertencente ao locador, documento 99.224/2018 – fl. 7, documento 145.769/2018;
- 8.8. Escritura do imóvel, documento 99.224/2018 – fls. 8/13;
- 8.9. Certidão Negativa de débitos de IPTU - Prefeitura de Jequié, válida até 21/08/2018, documento 99.224/2018 – fl. 14;
- 8.10. Certidão de Ônus Reais do imóvel, válida até 24/06/2018, 99.224/2018 – fls. 15/16;
- 8.11. Prova de quitação consumo de energia, documento 152.776/2018;
- 8.12. Prova de quitação consumo de água e esgoto, documento 152.778/2018;
- 8.13. E-mail encaminhado à zona informando que será necessário enviar as certidões de ônus reais do imóvel e a de quitação de débitos do IPTU atualizadas, vez que as que foram juntadas aos autos encontram-se vencidas, documento 195.849/2018.
- 8.14. Minuta do contrato de locação a ser firmado com ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, documento 199.809/2018;
9. Quanto à locação do galpão (imóvel destinado ao depósito de urnas), os autos foram instruídos com os seguintes documentos:
- 9.1. Carta de apresentação do imóvel pertencente a ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, documento 125.727/2018 – fl. 1;
- 9.2. Documentos pessoais do proprietário do imóvel ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, 125.727/2018 – fl. 2;
- 9.3. Conta de energia do imóvel, documento 125.727/2018 – fl. 3;
- 9.4. Comprovante da Situação Cadastral regular do CPF 015.500.345-37 pertencente ao locador, 125.727/2018 – fl. 4, documento 145.704/2018;

- 9.5. Certidão de Regularidade Fiscal em nome de ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, válida até 05/01/2019, documento 125.727/2018 – fl. 5, documento 145.713/2018;
- 9.6. Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade para o CPF 015.500.345-37, pertencente ao locador, documento 125.727/2018 – fl. 6, documento 145.731/2018;
- 9.7. Escritura do imóvel, documento 125.727/2018 – fls. 8/10;
- 9.8. Certidão Negativa de débitos de IPTU - Prefeitura de Jequié, válida até 07/08/2018, documento 125.727/2018 – fls. 11/13, documento 195.267/2018, válida até 23/12/2018;
- 9.9. Certidão negativa do cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas (CEIS) para o CPF 015.500.345-37, pertencente ao locador, documento 145.726/2018;
- 9.10. Prova de quitação consumo de água e esgoto, documento 175.329/2018;
- 9.11. Prova de quitação consumo de energia, documento 175.331/2018;
- 9.12. Certidão de inteiro teor do imóvel, válida até 21/10/2018, documento 195.262/2018;
- 9.13. Minuta do contrato de locação a ser firmado com ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, documento 199.811/2018;

É o relatório.

10. Diante da documentação constante nos autos, verifica-se que estão presentes os requisitos para a celebração das contratações em pauta, com base no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, assim como foram cumpridas as determinações constantes no Manual de Procedimentos para a formalização da Ocupação de Imóveis, Anexo à Portaria nº 274/2017.

11. Vislumbra-se que a transferência dos Cartórios e das urnas eletrônicas é imprescindível à realização dos serviços de reforma no Fórum Eleitoral, assim, justificam-se as contratações pretendidas até que todo o trabalho de reparo seja concluído. Quanto aos preços das locações, quais sejam, R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para a sala comercial e R\$ 3.000,00 (três mil reais) para o galpão, restou comprovado nos autos que se encontram dentro da média praticada no mercado local e estão abaixo da estimativa de gastos realizada pelo Tribunal. Além disso, a zona teve o cuidado de conferir ampla divulgação da intenção de proceder às locações, tornando de conhecimento público as características dos imóveis que pretendia locar, de forma a angariar propostas dos interessados.

12. No tocante ao prazo de vigência de 08 (oito) meses para as locações, prorrogáveis por sucessivos períodos, até o limite de 60 (sessenta) meses, esta Unidade consultiva não vislumbra óbices, considerando o quanto prescrito pelo inciso II, do artigo 57 da Lei nº 8.666/1993¹.

13. Registre-se a necessidade de serem juntadas aos autos a Certidão Negativa de débitos de IPTU e a Certidão de Ônus Reais do imóvel onde funcionarão os cartórios, pertencente a ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, já que as constantes do documento 99.224/2018 – fls. 14/16, encontram-se vencidas.

14. Quanto à inexistência de sanitários adaptados às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, no imóvel que abrigará os Cartórios, por se tratar de locação com prazo definido em menos de um ano, entendemos razoável não se exigir tal adaptação do locador, já que implica em alto custo, segundo informação da unidade técnica.

15. De referência à minuta gizada aos autos, documento 199.809/2018, imóvel pertencente a ANTONIO GOMES DE OLIVEIRA, pontuamos:

15.1 Na Cláusula Primeira - é necessário corrigir o nome da Rua para Agapito Fernandes;

15.2 Na Cláusula Oitava - fazer constar a obrigação de realizar os seguintes serviços de adaptação: a) construção da rampa de acesso e b) reparo da infiltração próxima ao aparelho Split.

15.3 Na Cláusula Décima Segunda - transpor para o plural “dos CARTÓRIOS” o trecho “do CARTÓRIO”.

16. No que se refere à minuta gizada aos autos, documento 199.811/2018, pertencente a ANTONIO CARLOS LOBO SOUZA NETO, pontuamos:

¹ “O Tribunal de Contas da União (TCU) decidiu pela possibilidade de a Administração Pública firmar contratos de locação de imóveis por prazo superior a 60 meses. Relatado pelo ministro Benjamin Zymler, o acórdão confirmou o entendimento já adotado pela Consultoria-Geral da União (CGU/AGU), por meio do Departamento de Orientação e Coordenação de Órgãos Jurídicos (Decor). A Nota Técnica com informações sobre o tema foi elaborada pelo advogado da União João Gustavo de Almeida Seixas. O entendimento consolidado na Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, é no sentido de que os contratos de locação de imóveis celebrados pelo Poder Público, com base no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, não se submetem ao prazo máximo fixado no artigo 57, II, da mesma Lei. Assim, os contratos estão sujeitos às normas da chamada Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). O acórdão também dá respaldo à tese sustentada na Nota do Decor de que, embora não estejam sujeitos a limites, os prazos iniciais dos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como inquilina devem ser fixados dentro dos parâmetros da razoabilidade, procurando obter a maior vantagem para o ente estatal.”

(http://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/90128)

16.1 Na Cláusula Oitava - fazer constar a obrigação de realizar os seguintes serviços de adaptação:
a) instalação de grades de proteção e b) vedação de vão entre telhado e parede para impedir entrada de água da chuva.

17. Por fim, concluímos que após a efetivação das adequações propostas e já tendo sido informada à disponibilidade orçamentária para fazer frente às despesas, documento 202.651/2018, as minutas estarão aptas à produção dos efeitos jurídicos almejados.

É o parecer, *sub censura*.

À ASSESD.

Salvador, 03 de outubro de 2018.

Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas

Técnico Judiciário