



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Processo nº 7364/2015

Assunto: Locação de imóvel no município de Lauro de Freitas para abrigar os cartórios das 180ª e 204ª Zonas eleitorais.

Parecer nº 682/2018

1. Retornam os autos a esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos após a realização das diligências recomendadas no Parecer nº 481/2018 (doc. nº 108.150/2018).
 - 1.1. Considerando a ausência de evidência da vantajosidade para a Administração em permanecer no imóvel no qual atualmente está sediada a 180ª Zona Eleitoral, especialmente em vista da existência de outro imóvel com valor de locação consideravelmente menor, recomendou-se que fosse renegociado o preço da locação.
2. Por meio do doc. nº 136390/2018, a 180ª ZE encartou nova proposta de locação referente ao imóvel do Sr. Anselmo Torres Ferreira (proprietário do imóvel sede da ZE), apresentado a redução do valor para R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos) reais para as duas salas, com a taxa de condomínio de R\$ 700,00 (setecentos) reais.
3. Doutro turno, a SEADIN juntou a proposta apresentada pelo Sr. Federico Bachieri para uma sala localizada no mesmo prédio, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), com taxa de condomínio de R\$ 796,32 (setecentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos) e IPTU mensal de R\$ 103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos) (doc. nº 140175/2018).
 - 3.1. Destacou a Unidade que o imóvel estaria sendo negociado junto à Prefeitura de Lauro de Freitas e teria que passar por uma série de adaptações para atender às exigências deste Regional (doc. nº 140204/2018).
4. No documento nº 1458509/2018, a 180ª Zona Eleitoral colacionou e-mail encaminhado pelo Sr. Federico Bacchieri, de acordo com o qual não haveria necessidade do imóvel passar por adaptações.
5. Foi juntada por meio do doc. nº 152014/2018 nova proposta de locação subscrita por Anselmo Torres Ferreira e Marcos Torres Ferreira (proprietário do imóvel sede da Zona

(Fl. 2 do Parecer nº 682/2018)

Eleitoral), apresentado a redução do valor para R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com a taxa de condomínio de R\$ 700,00 (setecentos reais).

6. No documento nº 152005/2018, a 180ª Zona Eleitoral colacionou correspondência eletrônica enviada por Federico Bacchieri manifestando a desistência da proposta de locação.
7. A Seção de Apoio Administrativo ao Interior informou, no doc. nº 154152/2018, que a ocupação do cartório eleitoral da 180ª ZE encontra-se sem cobertura contratual desde janeiro de 2018, ressaltando que o pagamento pela utilização do imóvel está sendo realizado via ressarcimento pelo valor de R\$ 7.507,75 (sete mil e quinhentos e sete reais e setenta e cinco centavos).
8. Indos os autos à SGS (doc. nº 157.497/2018), a Unidade manifestou-se pela regularização da situação por meio da imediata celebração do ajuste com a proposta existente, haja vista precariedade da ocupação e considerando ainda a proximidade do pleito eleitoral de 2018. Doutro turno, recomendou que, após o final das eleições de 2018, fossem adotadas todas as medidas previstas no Manual de Ocupação de Imóveis, a fim de verificar a existência de outro local com valor de locação mais vantajoso para Administração.

8.1. Neste particular, ressaltou que a minuta contratual contempla a possibilidade da devolução antecipada do imóvel locado.

É o relatório.

9. Com efeito, em vista do atual status da ocupação o imóvel (sem respaldo de cobertura contratual desde janeiro/2018) e dos efeitos negativos que o deslocamento da estrutura cartorária poderá ocasionar nas atividades voltadas ao pleito eleitoral, não resta alternativa a essa Unidade de assessoramento, senão acolher a sugestão da Secretaria de Gestão de Serviços.

9.1. Outrossim, robustece nosso entendimento o fato do pagamento pela ocupação do imóvel estar sendo realizado por meio de ressarcimento e com o preço acima do valor de mercado (R\$ 7.507,75 – valor do contrato 65/2015), o que demanda uma imediata providência por parte da Administração.

9.2. Neste tocante, considerando que já foi proposta a redução do valor pelo proprietário do imóvel, reputamos que o valor correspondente a eventuais ressarcimentos, até a formalização do ajuste, deverá tomar como parâmetro o preço atual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

(Fl. 3 do Parecer nº 682/2018)

10. De outro giro, não podemos olvidar o fato do município de Lauro de Freitas figurar como uma região metropolitana de Salvador, possuindo grande extensão de área urbanizada, o que nos leva a crer, *s.m.j.*, que existe um grande número de ofertas de imóveis para locação.

10.1. Nesse viés, revela-se imprescindível que seja dada celeridade à tramitação do processo com vistas à procura de outros imóveis com preço de locação mais vantajoso para o Tribunal¹, devendo ser observados os trâmites estabelecidos pelo Manual de Ocupação de Imóveis (Anexo à Portaria nº 274/2017).

10.2. Todavia, apenas o imóvel pertencente aos Srs. Anselmo Torres Ferreira e Marcos Torres Ferreira figura nos autos como disponível para locação, considerando a desistência da proposta do Sr. Federico Bacchieri (doc. nº 152.005/2018). Com efeito, entendemos que a situação amolda-se ao art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993.², mormente em vista do aludido imóvel já haver sofrido as adaptações necessárias para abrigar o cartório.

10.2.1. No que tange à justificativa do preço (artigo 26, § Único, III), embora não haja informações nos autos acerca da compatibilidade do valor proposto com o padrão de mercado (R\$ 6.000,00), verifica-se que houve uma redução considerável em relação ao valor anterior (R\$ 7.507,37). Ademais, voltamos a destacar a urgência na regularização da ocupação do imóvel pela 180ª ZE.

11. De referência à minuta contratual (doc. nº 89146/2018), pontuamos:

11.1. Nas cláusulas Segunda e Décima Segunda deverá ser suprimida a 204ª Zona Eleitoral, conforme informado no doc. nº 154.152/2018.

11.2. O período de vigência constante na Cláusula Terceira deverá ser reduzido para 180 (cento e oitenta dias) ou o período necessário para o encerramento das eleições e finalização do processo voltado à nova locação.

11.3. Na Cláusula Quarta, deverá ser alterada o valor de locação.

¹ Ressalte-se que foi encartada aos autos proposta de locação, no mesmo local, com o valor R\$ 4.500,00 reais.

² Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a 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;

(Fl. 4 do Parecer nº 682/2018)

11.4. Questionamos a necessidade da manutenção da alínea “j” da Cláusula Sétima.³

12. Após a efetivação dos ajustes ora recomendados e a atualização da documentação mencionada no item 3.5 do Parecer nº 481/2018, além da certidão negativa de empresas inidôneas e suspensas – CEIS (doc. nº 77007/2018)⁴, a minuta estará apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

12.1. Registre-se que já foi informada a disponibilidade orçamentária para fazer frente às despesas (doc. nº 103724/2018).

É o parecer, *sub censura*.

À ASSESD.

Salvador, 21 de agosto de 2018.

Rafael Abreu Silvany

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

³ j) efetuar, em favor do Locador, o seguro do imóvel contra incêndio, em valor equivalente ao de mercado, abrangendo todo o período de locação, obrigando-se a apresentar ao Locador a apólice do mesmo. Na falta de contratação e/ou renovação do Seguro, transfere-se ao Locatário a responsabilidade pela indenização, inclusive a terceiros, em caso de sinistro;

⁴ Frise-se, que diante da urgência da situação, excepcionalmente a documentação poderá ser encartada aos autos posteriormente à celebração do ajuste.