



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CARTA CONTRATO Nº 12/2021

CARTA-CONTRATO TRE-RO N. 12/2021

PROCESSO ELETRÔNICO N. 0000931-09.2021.6.22.8000

**CARTA-CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE
RONDÔNIA, E A EMPRESA META
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PARA
LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS
PARA ABRIGAREM AS ATIVIDADES
JURISDICIONAIS DA 9ª ZONA
ELEITORAL DE PIMENTA BUENO/RO.**

CONTRATANTE: A UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA (TRE-RO)**, CNPJ n. 04.565.735/0001-13, com sede na Av. Presidente Dutra, 1889, Baixa União, CEP: 76.805-859, município de Porto Velho, Estado de Rondônia, neste ato representado por sua Diretora Geral, Senhora **LIA MARIA ARAÚJO LOPES**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG 294.893-SSP/RO e do CPF 475.106.849-00, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

CONTRATADA: Empresa **META NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.865.769/0001-66, registrada no CRECI nº J-2314, com sede na Avenida Castelo Branco, nº 679-A, bairro Pioneiros/Centro, CEP: 76.970-000, cidade de Pimenta Bueno – RO, neste ato representado por seu sócio e procurador, senhor **GLEISON CARVALHO DA ROCHA**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG 100504910/SESP-PR e do CPF n. 004.902.582-12, telefone(s): (69) 3451-6445 / (69) 99986-1155 / (69) 99974-0140, e-mail(s): gleisonrocha.adv@hotmail.com, metaimoveis.pb@gmail.com e gleisonrocha.adv@gmail.com, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: Lei 8.245/1991, Lei 8.666/1993, Manual de Gestão de Contratos da Justiça Eleitoral, Instrução Normativa TRE/RO



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

004/2008, e, supletivamente, Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

FUNDAMENTO LEGAL: Contratação direta por Dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, X, da Lei 8.666/93.

Ato de Autorização da Despesa e de Ratificação da Dispensa de Licitação: DESPACHO Nº 1217/2021 - PRES/DG/GABDG, de 14/09/2021 (evento [0738510](#)).

DO OBJETO

(Artigo 55, I, IV e XI da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA PRIMEIRA – A presente Carta-contrato tem como objeto a Locação de 02 (duas) salas comerciais para abrigar as atividades jurisdicionais da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno durante o período de reforma do Fórum Eleitoral, para atender aos calendários orçamentário e eleitoral do TRE-RO.

Subcláusula Primeira – O imóvel objeto desta Carta-Contrato está localizado na Av. Floriano Peixoto, n. 18, bairro Pioneiros (Centro), CEP: 76.790-000, em Pimenta Bueno-RO.

Subcláusula Segunda – O imóvel mencionado é composto por 2 salas comerciais, com as seguintes características:

SALA 1: - Sala comercial n. 01, com área de $\cong 43,56\text{m}^2$; - Banheiro social; sem divisórias internas, com WC social, piso em cerâmica, teto em laje, paredes externas e internas revestidas com tinta, esquadrias da fachada em vidro temperado e padrão construtivo regular - Valor da locação R\$1.200,00 (um mil e dois reais); e

SALA 2: - Sala comercial n. 02, com área de $\cong 43,56\text{m}^2$; - Banheiro social; sem divisórias internas, com WC social, piso em cerâmica, teto em laje, paredes externas e internas revestidas com tinta, esquadrias da fachada em vidro temperado e padrão construtivo regular - Valor da locação R\$1.200,00 (um mil e dois reais).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Terceira – O Laudo de avaliação colacionado ao evento [0724150](#) oferece uma descrição mais detalhada das salas e Certidão de Inteiro Teor do Imóvel emitida em 04/08/2021 evento [0728447](#).

Subcláusula Quarta – A LOCADORA entregará o imóvel em plena condição de uso, inclusive com todas as instalações elétricas e hidráulicas.

Subcláusula Quinta – Independentemente de transcrição, o Projeto Básico respectivo, a proposta da LOCADORA, e o Ato de Autorização da Despesa e de Ratificação da Dispensa de Licitação, são partes integrantes desta Carta-Contrato.

DA FORMA DE ENTREGA DO IMÓVEL

(Artigo 55, I e IV, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA SEGUNDA- Quanto à forma de entrega do imóvel, deverão ser observadas as seguintes condições:

Subcláusula Primeira – A entrega do imóvel dar-se-á após à assinatura desta Carta- Contrato, mediante a entrega das chaves ao LOCATÁRIO e da lavratura do devido Termo de Vistoria do Imóvel, o qual deverá ser assinado pela LOCADORA e pelo LOCATÁRIO, iniciando-se, a partir daí, o período locatício e, consequentemente, os efeitos financeiros.

Subcláusula Segunda - É de responsabilidade da LOCADORA a lavratura do termo de Vistoria, ficando o Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno/RO - ou substituto legal no caso de eventual ausência - responsável pela assinatura por parte do Locatário e pelo recebimento das chaves do imóvel.

Subcláusula Terceira - Ao final do período de locação deverá ser efetuada a elaboração de novo Termo de Vistoria, para confronto com a vistoria inicial, devendo o referido documento ser devidamente assinado pelos agentes envolvidos.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Quarta- A LOCADORA, mesmo que venda o imóvel, garantirá a locação do imóvel ao TRE até o encerramento do prazo de vigência do contrato.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

(Artigo 55, I e IV, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA TERCEIRA - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que por estas expressamente autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Subcláusula Primeira - As benfeitorias a serem realizadas serão tão somente aquelas necessárias à preparação do ambiente para recepção e funcionamento das atividades jurisdicionais e o LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, na forma estabelecida na Subcláusula abaixo.

Subcláusula Segunda - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

DO REGIME DE EXECUÇÃO

(Art. 55, II, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA QUARTA – A execução do objeto desta contratação será realizada de forma indireta, sob o regime de empreitada por preço total.

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

(Artigo 57, *caput*, e § 1º e § 3º, da Lei 8.666/93)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CLÁUSULA QUINTA - O prazo de vigência desta Carta-Contrato será de 08 (oito) meses, contados da sua assinatura no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, podendo ser prorrogado por interesse das partes, com fulcro no artigo 51 da Lei n. 8.245/91 e nesta Cláusula.

Subcláusula Primeira - A prorrogação desta Carta-Contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Subcláusula Segunda - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência da Carta-Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA – Esta Carta-Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

DO VALOR

(Artigo 55, III e V, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA SÉTIMA - O valor estimado desta Carta-Contrato é de **R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)**, correspondente a 08 (oito) meses de alugueres no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) cada, conforme resumo a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	VALOR ESTIMADO	
				VALOR MENSAL	VALOR TOTAL



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

1	Locação de 02 (duas) salas comerciais para instalação da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno /RO.	Mês	08	R\$ 2.400,00	R\$ 19.200,00
---	--	-----	----	--------------	---------------

Subcláusula Primeira – No valor supramencionado estão incluídos todos os custos e despesas, diretos ou indiretos, necessários ao cumprimento integral do objeto desta contratação, conforme proposta da LOCADORA.

Subcláusula Segunda - Eventual reajuste será processado mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM medido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Subcláusula Terceira - As despesas com a execução da presente Carta-Contrato correrão à conta do Orçamento Ordinário da Justiça Eleitoral de Rondônia, conforme quadro resumo abaixo, sendo custeada no ano de 2021 por meio da Nota de Empenho n. 2021NE000334, de 17/09/2021, Natureza da Despesa 339039:

Categoria	Manutenção Geral
Agregador	Manutenção de Estrutura Física
Despesa Agregada	Locação de Imóvel
Plano Interno	AEIF LOCIMO

DO PAGAMENTO

(Artigo 55, III, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA OITAVA – O pagamento do objeto da presente Carta-Contrato será efetuado mensalmente à LOCADORA pelo LOCATÁRIO, no **domicílio bancário Banco Cooperativo do Brasil BANCOOB (Sicoob Credip) código compe 756, Agência 3271, Conta Corrente nº 45.966-6 de titularidade de META NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 26.865.769/0001-66**, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, contado da data em que for protocolado no TRE-RO o respectivo Recibo de



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Pagamento, o qual deverá ser atestado pelo Chefe de Cartório de Pimenta Bueno responsável pela fiscalização dos serviços de locação.

Subcláusula Primeira – Nenhum pagamento será efetuado à LOCADORA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

Subcláusula Segunda – Aos pagamentos serão aplicadas as retenções legais, na forma da legislação de regência.

Subcláusula Terceira - Para realização dos pagamentos a contratada deve apresentar comprovação de regularidade no cadastro de pessoas físicas (CPF) da Receita Federal, certidões comprovando a regularidade de Tributos Federais por meio da certidão negativa da Dívida Ativa da União e do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça.

Subcláusula Quarta - Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

Subcláusula Quinta - Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Subcláusula Sexta - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA que porventura não tenha sido acordada neste instrumento contratual.

Subcláusula Sétima - Verificada desconformidade da fatura com os serviços prestados ou com os termos contratuais, o gestor poderá deixar de atestar a nota fiscal, devendo notificar a LOCADORA a adotar providências no sentido de regularizar a situação, fixando prazo razoável para a solução.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Oitava – No caso de irregularidade fiscal, poderá a LOCADORA receber o respectivo pagamento, desde que com autorização prévia da autoridade máxima do LOCATÁRIO, acompanhada das devidas justificativas.

Subcláusula Nona - Poderá o gestor sugerir o pagamento da nota fiscal com retenção dos valores relativos a essas obrigações, devendo fundamentar o ato.

Subcláusula Décima - Caso a LOCADORA não apresente regularidade fiscal no momento do pagamento ou incorra em outra hipótese que leve a instauração de procedimento de administrativo para apuração de responsabilidade, passível de aplicação de multa e outras penalidades por descumprimento de obrigação imposta, conforme sanções previstas neste instrumento, o pagamento será realizado com a retenção prévia da possível multa a ser aplicada, a qual ficará retida até a conclusão do procedimento de apuração de responsabilidade. No caso de não condenação, o valor retido será pago à mesma. (Acórdão n.º 964/2012-Plenário, TC 017.371/2011-2, rel. Min. Walton Alencar Rodrigues, 25.4.2012)

Subcláusula Décima Primeira - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{(TX)}{100}$$

$$I = \frac{(6/100)}{100}$$

$$I = 0,00016438$$



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

365

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

Subcláusula Décima Segunda - A compensação financeira prevista na Subcláusula anterior será incluída em fatura/nota fiscal emitida posteriormente à ocorrência dos fatos.

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

(Artigo 55, VII, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA NONA – São obrigações do LOCATÁRIO:

1. Cumprir e zelar pelo cumprimento das condições, valores e prazos estabelecidos nesta Carta-Contrato;
2. Promover, por intermédio do Fiscal, o acompanhamento e a fiscalização da locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução da Carta-Contrato, registrando os problemas e comunicando à LOCADORA quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte deste;
3. Atestar, por meio do Fiscal, o recibo de pagamento de aluguel apresentado pela LOCADORA;
4. Realizar, juntamente com a LOCADORA, auto de vistoria no início e no término da locação, observando as condições reais do imóvel;
5. Restituir o imóvel locado, ao término da Carta-contrato, livre e desocupado;
6. Arcar com todas as despesas de conservação do prédio, de consumo de água, luz, iluminação pública, coleta de esgoto sanitário, bem como todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento dessas despesas;
7. Apresentar à LOCADORA, quando solicitado, os comprovantes de pagamento das tarifas de água e luz;
8. Facultar à LOCADORA o exame e a vistoria no imóvel locado, quando requeridos, desde que em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação;
9. Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, mantendo os assoalhos limpos e as instalações em perfeito funcionamento;
10. Zelar pelas condições do imóvel, fazendo os reparos e consertos de qualquer estrago ou má conservação causada por seus ocupantes ou visitantes ao imóvel locado;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

11. Não permitir a transferência deste ajuste, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA;
12. Somente realizar alterações na estrutura física do imóvel após expressa anuência da LOCADORA;
14. Controlar a execução financeira da Carta-Contrato dentro dos limites estabelecidos;
15. Comunicar-se com a LOCADORA por meio de correspondência oficial, inclusive alertando-a acerca da proximidade do vencimento de prazos e obrigações que possam repercutir no cumprimento dos encargos assumidos;
16. Efetuar o pagamento à LOCADORA, de acordo com as condições, preços e prazos estabelecidos neste instrumento;
17. Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pela LOCADORA;
18. Cumprir as demais obrigações consignadas no instrumento contratual.

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

(Artigo 55, II, VII e XIII, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA – São obrigações da LOCADORA:

1. Realizar, juntamente com o LOCATÁRIO, auto de vistoria no início e no término da locação, observando as condições reais do imóvel;
2. Autorizar os reparos necessários no imóvel, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, para permitir o adequado funcionamento das atividades do LOCATÁRIO e a satisfatória utilização do imóvel locado;
3. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
4. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel locado;
5. Incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) As obras ou serviços exigidos para a segurança da construção ou para correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à locação;
6. Manter-se, durante toda a execução da Carta - Contrato, em situação de plena regularidade em relação aos tributos federais e à dívida ativa da união, devendo comprovar sua adimplência sempre que solicitado;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

7. Arcar com pequenas reformas, reparos e pintura quando da desocupação do imóvel;
8. Realizar o objeto conforme especificado, nas condições, preços e prazos estabelecidos neste instrumento e em seus anexos;
9. Sujeitar-se à ampla e irrestrita fiscalização por parte do LOCATÁRIO, cabendo-lhe prestar todos os esclarecimentos solicitados e acatar reclamações formuladas;
10. Cumprir, no prazo determinado na notificação expedida, determinação do fiscal ou do gestor da Carta-Contrato para adimplemento de obrigação contratual;
11. Responsabilizar-se pelos danos causados ao LOCATÁRIO ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução desta contratação, não podendo ser arguido, para efeito de exclusão de responsabilidade, o fato de o LOCATÁRIO proceder ou não a fiscalização ou o acompanhamento desta contratação;
12. Enviar ao LOCATÁRIO Recibo de pagamento da locação, nos moldes estabelecidos neste instrumento;
13. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial desta Carta-Contrato;
14. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto da contratação, sem autorização expressa do LOCATÁRIO;
15. Comunicar por escrito e imediatamente ao LOCATÁRIO a ocorrência, após a assinatura deste instrumento, de contratação de empregados ou a admissão em seu quadro societário de pessoas que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros ou juízes vinculados a este Tribunal;
16. Apresentar os eventuais pedidos de prorrogação de prazos dentro dos prazos inicialmente definidos para o cumprimento das obrigações, observando os procedimentos a seguir:
 - a) Os pedidos de prorrogação de prazo deverão apresentar a devida justificada e ser dirigida à Coordenadoria de Material e Patrimônio do TRE/RO, unidade competente para, colhida a manifestação do Fiscal da Carta-Contrato, decidir acerca desses pedidos;
 - b) Somente serão processados os pedidos protocolados dentro dos prazos para a entrega e a substituição do serviço, conforme prazos e circunstâncias estabelecidas na Instrução Normativa nº 004/2008-TRE/RO.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

17. Cumprir as demais obrigações impostas contratualmente pelo TRE/RO.

DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

(Artigo 67, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – No TRE-RO, a gestão desta Contratação será realizada pelo titular da Coordenadoria de Serviços Gerais – COSEG, e a fiscalização será efetuada pelo Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno/RO, ou por seus respectivos substitutos, aos quais quem competem, nessas condições, todas as atribuições estipuladas pela Instrução Normativa nº 04/2008.

Subcláusula Primeira – A fiscalização desta contratação deverá, inclusive, atestar os Recibos de Pagamento de Aluguel emitidos pela LOCADORA.

Subcláusula Segunda – A atuação ou a eventual omissão da Fiscalização durante a execução da Carta-Contrato não poderá ser invocada para eximir a LOCADORA da responsabilidade pelo seu cumprimento;

Subcláusula Terceira – A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do objeto deste instrumento.

DAS PENALIDADES

(Artigo 55, VII e IX, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A inexecução total ou parcial deste objeto ou o descumprimento injustificado das obrigações previstas no presente instrumento sujeita a LOCADORA, garantida prévia e ampla defesa, às seguintes penalidades, nos termos do artigo 87 da Lei 8.666/1993:

- a) advertência;
- b) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da Carta-Contrato;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com este Tribunal, por prazo não superior a 2 (dois) anos;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante o Tribunal, nos termos da Lei.

Subcláusula Primeira - Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 87, I, III e IV, da Lei 8.666/93, a multa punitiva prevista no Art. 87, II, da Lei 8.666/93, será de no máximo 10% sobre o valor dos serviços inadimplidos.

Subcláusula Segunda - As sanções estabelecidas neste instrumento poderão ser aplicadas à LOCADORA de forma cumulada entre si e com as demais previstas na legislação correlata e outras previstas no Projeto Básico, devendo sempre obedecer ao procedimento disciplinado pela Instrução Normativa n. 004/2008-TRE/RO.

Subcláusula Terceira - Previamente à aplicação de multas moratórias, sendo primário à LOCADORA e desde que presentes os requisitos definidos na Instrução Normativa n. 004/2008-TRE/RO, a Administração poderá aplicar somente a penalidade de Advertência.

Subcláusula Quarta - Na aplicação das penalidades aqui previstas, a Administração analisará os aspectos e requisitos traçados pela Instrução Normativa n. 004/2008-TRE/RO, podendo, diante da reiteração em descumprimentos das obrigações contratuais, aplicar, de imediato, penalidades mais severas.

Subcláusula Quinta - O valor da multa ou condenação eventualmente aplicada à LOCADORA deverá ser recolhido através de Guia de Recolhimento à União – GRU, à Conta Única do Tesouro Nacional, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da intimação do LOCATÁRIO.

Subcláusula Sexta – Caso o valor da multa ou condenação eventualmente aplicada à LOCADORA não seja quitado no prazo acima, deverá ser automaticamente descontado do pagamento da fatura a que fizer jus, atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente - até o



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

último dia do mês anterior ao do pagamento - e de 1% (um por cento) no mês de pagamento (Art. 29 e 30 da Lei 10.522/2002 e Acórdão TCU nº 1.603/2011-Plenário).

Subcláusula Sétima - No caso de o valor de pagamento a que fizer jus a LOCADORA não for suficiente para cobrir o montante da multa ou da condenação aplicadas, aquele valor será recolhido ao Tesouro Nacional, devendo o saldo pendente do valor das penalidades aplicadas ser recolhido pela LOCADORA através de GRU à Conta Única do Tesouro Nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do responsável, sob pena de inscrição na Dívida Ativa da União – DAU (Lei 6.830/80 e art. 6º da Instrução Normativa n. 05/2009/TRE-RO);

Subcláusula Oitava – De igual modo, no caso de a LOCADORA não ter nenhum valor a receber deste Tribunal o valor das penalidades aplicadas deverá ser recolhido pela LOCADORA através de GRU à Conta Única do Tesouro Nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do responsável, sob pena de inscrição na DAU (Lei 6.830/80 e art. 6º da Instrução Normativa n. 05/2009/TRE-RO);

Subcláusula Nona - No mesmo ato o responsável será notificado de que a ausência do recolhimento no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias poderá ensejar sua inscrição no Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal - CADIN (Art. 2º, § 2º da Lei 10.522/02);

Subcláusula Décima – Caso a LOCADORA não recolha o valor informado na GRU no prazo estabelecido neste instrumento, o valor da multa será corrigido pela taxa SELIC e será providenciada a inscrição do débito na DAU (Decisão TCU n. 1.122/00 – Plenário, publicada no DOU de 01/06/01) ou no CADIN;

Subcláusula Décima Primeira - Os responsáveis pelas multas e demais obrigações não quitadas e desde que não inscritas na DAU ou no CADIN, poderão ainda ser inscritos no Cadastro Interno de Inadimplentes do TRE-RO – CAI2;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Décima Segunda - As multas previstas nesta seção não eximem a LOCADORA da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à Administração LOCATÁRIO;

Subcláusula Décima Terceira - O procedimento para aplicação de sanções observará o devido processo legal administrativo e as regras contidas na Instrução Normativa TRE/RO n. 04/2008/TRE-RO, disponível no seguinte link da internet: <http://www.justicaeleitoral.jus.br/arquivos/tre-ro-in-no-004-2008>.

Subcláusula Décima Quarta - Da aplicação de penalidades sempre caberão recursos ou pedido de reconsideração, com procedimento disciplinado pela referida Instrução Normativa TRE/RO n. 04/2008/TRE-RO.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

(Artigo 55, VIII e IX, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A presente contratação poderá ser rescindida:

I) Por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do art. 78 da Lei 8.666/93;

II) Amigavelmente, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo, desde que haja conveniência da LOCADORA;

III - Judicialmente, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.

Subcláusula Primeira - O LOCATÁRIO poderá rescindir esta contratação, sem qualquer ônus para si, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sujeitando a LOCADORA, a exclusivo juízo do LOCATÁRIO, à indenização dos prejuízos que resultarem desse descumprimento, incluindo a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes da Carta-Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das demais consequências previstas na seção “Das Penalidades” deste instrumento.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Segunda - Também constitui motivo para a rescisão da Carta-Contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X.

Subcláusula Terceira - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Subcláusula Quarta - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir a Carta-Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Subcláusula Quinta - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência da Carta-Contrato.

Subcláusula Sexta - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar a Carta-Contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Subcláusula Sétima - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Oitava – Constitui, também, causa de rescisão contratual a admissão de sócios ou a contratação, pela LOCADORA, na vigência desta Carta-Contrato, de empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros ou juízes vinculados a este Tribunal (Art. 2º, V c/c o Art. 3º da Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 7, de 18 de outubro de 2005).

Subcláusula Nona – A rescisão contratual de que trata o inciso I do art. 79 acarretará as consequências previstas no art. 80, inciso IV, da Lei 8.666/93, sem prejuízo das demais cominações previstas no mesmo diploma legal.

Subcláusula Décima - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

(Artigo 65 e seus §§, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Esta Carta-Contrato poderá ser alterada unilateralmente pelo LOCATÁRIO ou por acordo entre as partes nos casos previstos pelo art. 65 da Lei 8.666/93.

Subcláusula Primeira – Os preços permanecerão, em regra, invariáveis durante a vigência contratual. Excepcionalmente, porém, o valor da contratação poderá ser revisto, consoante dispõe o inciso II, “d”, do Art. 65 da Lei 8.666/93, cabendo à LOCADORA o ônus da comprovação, de maneira robusta e suficiente.

Subcláusula Segunda – A LOCADORA se obriga a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado da carta-contrato, nos termos do § 1º, do art. 65, da lei 8.666/93.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Terceira – Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite acima estabelecido, salvo no caso de supressão resultante de acordo entre as partes, conforme prevê o § 2º do art. 65 da Lei 8.666/93.

Subcláusula Quarta - Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão na revisão desta Carta-Contrato, para mais ou para menos, conforme o caso, nos termos do § 5º do Art. 65 da Lei 8.666/93.

Subcláusula Quinta – Havendo alteração unilateral desta Carta-Contrato que aumente os encargos da LOCADORA, a Administração deverá restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial, nos termos do § 6º do art. 65 da Lei 8.666/93.

Subcláusula Sexta – O detalhamento sobre o reajuste será indicado na Cláusula seguinte.

Subcláusula Sétima – A LOCADORA se obriga, ainda, a aceitar, no que for aplicável, as demais regras estabelecidas pela Lei 8.666/93 para as alterações dos contratos administrativos.

DO REAJUSTE

(Artigo 55, III, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O valor do aluguel mensal permanecerá **sem reajuste** durante a vigência desta contratação e, caso haja prorrogação contratual, o reajuste se dará pelo índice apurados nos últimos 12 meses da locação inicial.

Subcláusula Primeira – Eventual reajuste será processado mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, medido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Segunda - Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA negociará junto ao LOCATÁRIO a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

DA PUBLICAÇÃO

(Artigo 61, Parágrafo único, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O LOCATÁRIO providenciará a publicação resumida do presente instrumento desta Carta-Contrato e, se for o caso, de seus aditamentos, no Diário Eletrônico da Justiça Eleitoral e no Diário Oficial da União, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, na forma do Parágrafo único do Art. 61, da Lei n. 8.666/1993.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

(Artigo 55, XII, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – À execução desta Carta-Contrato e aos casos omissos aplicar-se-ão as Leis e normas indicadas no início deste instrumento (Legislação aplicável e fundamento legal) e, subsidiariamente, os demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste instrumento, independentemente de suas transcrições.

Subcláusula única – Não se aplicam ao objeto do presente instrumento os incisos VI e X do artigo 55 da Lei 8.666/93.

DO FORO

(Artigo 55, § 2º, da Lei 8.666/93)

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Em cumprimento ao art. 55, § 2º da Lei n. 8.666/93, o Foro legal para solucionar questões resultantes da aplicação deste instrumento ou a ele relativas, não resolvidas na esfera



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

administrativa, é o da Seção Judiciária do Estado de Rondônia, com sede em Porto Velho/RO.

E por estarem LOCATÁRIO e LOCADORA assim acordados, lavrou-se o presente instrumento, que segue assinado pelas partes por meio do Sistema Eletrônico de Informação – SEI do TRE-RO, e pelas testemunhas abaixo.

Porto Velho/RO, 17 de setembro de 2021.

LIA MARIA ARAÚJO LOPES Pelo LOCATÁRIO	GLEISON CARVALHO DA ROCHA Pela empresa LOCADORA
Fábia Maria dos Santos Silva CPF: 567.849.102-49 Testemunha	Luciano da Silva Santos CPF: 812.434.482-53 Testemunha



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO LOPES, Diretora Geral**, em 17/09/2021, às 18:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **GLEISON CARVALHO DA ROCHA, Usuário Externo**, em 21/09/2021, às 09:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos



Documento assinado eletronicamente por **FÁBIA MARIA DOS SANTOS SILVA, Chefe de Seção**, em 21/09/2021, às 10:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO DA SILVA SANTOS, Auxiliar Administrativo(a)**, em 21/09/2021, às 10:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

PROCESSO: 0000931-09.2021.6.22.8000

INTERESSADO: 9ª Zona Eleitoral

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação provisória - Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno - Análise.

PARECER JURÍDICO Nº 131 / 2021 - PRES/DG/AJDG

I - RELATÓRIO

01. Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Serviços Gerais- COSEG deste Tribunal ([0663998](#)), por meio do qual se busca a **locação de imóvel para instalação provisória da sede do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, pelo período de 8 (oito) meses, contados da assinatura do contrato, no valor total estimado de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), nos moldes do Projeto Básico n. 13 (evento [0731034](#)), estando futura avença delineada pelas regras contidas na minuta da carta-contrato (evento [0735737](#)), na qual há **expressa previsão de contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.**

02. Para instrução do pleito, vieram aos autos os seguintes documentos:

a) Pesquisa de mercado dentre imóveis disponíveis no Município de Pimenta Bueno (eventos [0676368](#), [0676633](#), [0694297](#), [0717553](#), [0717555](#));

b) Pesquisa de preços (eventos n. [0199866](#) e [0626514](#));



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

c) Consulta deste Tribunal à Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia sobre a possibilidade de ceder temporariamente um imóvel naquele município para abrigar a referida zona eleitoral durante o período da efetivação da reforma (evento [0686401](#));

d) Declaração da Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia, atestando a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no citado município (evento [0708552](#));

e) Laudo de avaliação subscrito por Oficial de Justiça Avaliador ([0724150](#));

f) Ofício da Prefeitura de Espigão do Oeste informando a indisponibilidade de imóvel para abrigar o Fórum Eleitoral daquele município ([0672533](#)) e;

g) Justificativa apresentada pelo Chefe de Cartório da 9ª ZE para a escolha do imóvel (evento [0676340](#)); e

h) Certidão de Inteiro Teor do imóvel ([0728447](#)) e comprovação da regularidade fiscal da proponente ([0730715](#)).

03. Após, a Coordenadoria de Serviços Gerais juntou aos autos o Projeto Básico 13 ([0731034](#)) e remeteu os autos à Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade – SAOFC para providências.

04. Mediante o Despacho 1451 ([0731296](#)), o titular da SAOFC encaminhou os autos a COMAP para análise do Projeto Básico 13, à SECONT para elaboração da minuta de contrato e à COFC para programação orçamentária.

05. Por meio da análise constante do evento [0732353](#) a Coordenadora da COMAP verificou que o Projeto Básico 13/2021/COSEG ([0731034](#)), complementado pela proposta e aquiescência do proponente, juntadas nos eventos [0730753](#) e [0731070](#), encontra-se em consonância com as normas gerais de contratações estabelecidas pelo art. 6º, inciso IX, art. 7º, inciso I e art. 14 da Lei 8.666/93 para **contratação direta com dispensa de licitação**, a ser analisada pela Assessoria Jurídica, nos termos do art. 11 da IN n. 004/2008-TRE-RO.

06. A Seção de Contratos juntou aos autos a minuta da Carta Contrato ([0735737](#)) e a COFC a programação orçamentária ([0733032](#)).

07. Por último a COSEG juntou nova proposta de locação da Imobiliária Meta Negócios Imobiliários Ltda, em razão do termo do prazo de validade da anterior ([0735881](#)).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

08. Assim instruídos, vieram os autos para análise desta unidade jurídica. **É o necessário relato.**

II - ANÁLISE JURÍDICA

09. Pelo informado nos autos, a locação temporária de um imóvel visa a mudança temporária do atual Cartório Eleitoral (9ª ZE) situado no Município de Pimenta Bueno, em razão da reforma do Fórum Eleitoral, conforme Plano de Obras 2021/2022 (evento [0664002](#)).

10. A Administração **não logrou êxito no atendimento de sua demanda com a Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia**, o órgão atestou a indisponibilidade de imóveis para utilização temporária no citado município (evento [0708552](#)). Também, a Prefeitura do Município de Pimenta Bueno respondeu negativamente à consulta formulada (evento [0672533](#)).

11. Assim, para o atendimento do interesse público restou à via da locação comercial com particulares, por meio de **contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, verbis.**

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**; (negritou-se).

12. Veja-se que o texto legal estabelece expressamente os **requisitos para a locação direta de imóveis**, devendo o ato destinar-se ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração** em razão da necessidade de instalação e localização que condicionem a sua escolha, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

13. Nenhuma dúvida resta quanto ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração**, haja vista que o **imóvel pretendido irá abrigar a sede do Fórum Eleitoral**, local no qual é cumprida parte das finalidades institucionais da Justiça Eleitoral, representada pela prestação de serviços à população sob jurisdição da 9ª Zona Eleitoral.

14. **Tem-se, ainda, a necessidade de comprovação da escolha** do imóvel para o perfeito atendimento da demanda administrativa qualificada pelo **interesse público**, a qual deve ser instruída pelo **binômio adequação-localização**, que na essência resume-se apenas à simples



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

adequação, haja vista que é impossível conceber esta sem aquela. Contudo, a Corte de Contas Nacional, de muito pacificou que, em sede de contratação direta, a **localização** do imóvel é determinante para a escolha, como na **Decisão TCU n. 337/1998 – 1º Câmara**.

15. Verifica-se que a Administração não descuidou da referida comprovação, vez que as informações prestadas pela Chefe de cartório da 9ª ZE ([0676340](#)), justificam de forma adequada à escolha do respectivo imóvel, apontando-o como aquele próprio adequado para o atendimento do interesse público.

16. Tem-se, ainda, o **terceiro requisito**, representado pelo **preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**. Da mesma forma, comprova-se a Administração realizou a **avaliação prévia** do valor do aluguel do referido imóvel, conforme laudo constante do evento [0724150](#).

17. Vale ressaltar, que a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do locador deve ser atualizada antes da assinatura da Carta-Contrato.

CONCLUSÃO

18. Pelo exposto, havendo, como registrada, comprovação da disponibilidade orçamentária para o suporte da despesa no exercício ([0733032](#)), esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela **possibilidade jurídica da contratação direta da locação do imóvel** descrito no item 2 do Projeto Básico n. 13/2021/COSEG (evento [0731034](#)) para instalação provisória – prazo de 8 meses - da sede do **Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, no valor total estimado de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), com fundamento no **art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93**.

19. Por seu tempo, constata-se que o Projeto Básico 13/2021/COSEG ([0731034](#)) possui, sob o aspecto formal, os elementos mínimos previstos pelo artigo art. 6º, inciso IX, art. 7º, inciso I e art. 14 da Lei n. 8.666/93, **podendo ser aprovado pela autoridade competente**.

20. Por oportuno, para cumprimento do **art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93**, esta Assessoria Jurídica **registra sua aprovação aos termos da minuta da Carta-Contrato** ([0735737](#)).

21. Por fim, alerte-se para a necessária **realização de vistoria no início e no término da locação**, na forma disciplinada pelas **Subcláusulas primeira, segunda e terceira da CLÁUSULA SEGUNDA**, da minuta da referida carta-contrato, medida que poderá



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

evitar discussões desnecessárias e eventuais ônus injustificáveis à Administração.



Documento assinado eletronicamente por **SILVIA GONÇALVES DE MACEDO, Assessor Jurídico**, em 08/09/2021, às 18:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0735899** e o código CRC **3DE0147F**.

0000931-09.2021.6.22.8000

PROCESSO: 0000931-09.2021.6.22.8000

INTERESSADO: 9ª Zona Eleitoral

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação provisória - Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno

DESPACHO Nº 1217 / 2021 - PRES/DG/GABDG

Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Serviços Gerais- COSEG deste Tribunal ([0663998](#)), por meio do qual se busca a **locação de imóvel** (02 (duas) salas comerciais) para **instalação provisória da sede do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, pelo período de 8 (oito) meses, contados da assinatura do contrato, no valor total estimado de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), com valor mensal de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para um período de 8 meses, enquanto se executa a reforma da sede do fórum, nos moldes do Projeto Básico juntado aos autos no evento [0731034](#), estando a futura avença delineada pelas regras contidas na minuta da carta-contrato, evento [0735737](#).

A unidade demandante elaborou a Solicitação de Contratação 4 ([0675751](#)), o Estudo Técnico Preliminar para Dispensas e



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Inexigibilidades de Licitação - ETP ([0675821](#)) e a Informação Conclusiva sobre o Valor Estimado da Licitação ([0724760](#)).

Para a estimativa do valor da despesa a unidade realizou pesquisa de mercado dentre imóveis disponíveis no Município de Pimenta Bueno (eventos [0676368](#), [0676633](#), [0694297](#), [0717553](#), [0717555](#)).

A proposta apresentada pela empresa **META NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.865.769/0001-66, sagrou-se vencedora com o valor total de **R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)**.

Para instruir o feito, juntou-se aos autos certidões de regularidade da Imobiliária proponente Meta Negócios Imobiliários Ltda junto a Justiça do Trabalho, Receita Federal, FGTS, Justiça Estadual, Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno, Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, demonstrando estar apta para contratar com a Administração Pública ([0730715](#)).

A COSEG juntou o Projeto Básico n. 13/2021-**PRES/DG/SAOFC/COSEG** ([0731034](#)), contendo a descrição do objeto, a justificativa da contratação, o valor estimado para a contratação, a aderência ao planejamento orçamentário, a forma de execução da locação, a forma de pagamento, as obrigações da contratante e do contratado, as sanções administrativas, a gestão e fiscalização do contrato, e encaminhou os autos à SAOFC ([0731161](#)).

A Coordenadora da COMAP - unidade responsável pela avaliação de projeto básico e termo de referência - nos termos do item XXIV do art. 3º da Instrução Normativa TRE n. 004/08, manifestou-se pela regularidade do Projeto Básico em questão e pela adjudicação do objeto à empresa Meta Negócios Imobiliários Ltda ([0732353](#)).

Juntou-se aos autos a Programação Orçamentária no valor de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) para custear a despesa no presente exercício, bem como a adequação da despesa ao PPA, LDO e LOA ([0733032](#)).

A Seção de Contratos – SECONT juntou a minuta de Carta-contrato ([0735737](#)) e remeteu o feito à AJDG para análise ([0735740](#)).

Considerando o exíguo prazo de validade utilizado na praça imobiliária de Pimenta Bueno, foram juntadas aos eventos [0735881](#) e [0735884](#) novas propostas comerciais atualizadas relativos à locação de imóvel objeto dos presentes autos.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

De posse dos autos, a Assessoria Jurídica desta Diretoria-Geral, por meio do Parecer Jurídico AJDG nº 131/2021 ([0735899](#)), opinou pela possibilidade da contratação direta **da locação do imóvel** para instalação provisória – prazo de 8 meses - da sede do **Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, nos termos do art. **24, inciso X, da Lei n. 8.666/93** e pela aprovação do Projeto Básico 13/2021/COSEG ([0731034](#)). Por fim, aprovou a minuta de Carta-contrato juntada no evento [0735737](#).

A SAOFC se manifestou pela aprovação do ETP ([0675821](#)) e do Projeto Básico ([0731034](#)); pela regularidade do preço estimado ([0726351](#)); autorização da despesa, de forma direta, por dispensa de licitação e contratação direta da empresa META NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 26.865.769/0001-66 e publicação da dispensa no DOU e DJE (0736617).

Vieram os autos para apreciação.

Os autos estão devidamente instruídos, preenchendo os requisitos técnicos e legais.

Da análise do feito, observa-se que a locação está revestida do interesse institucional conforme se extrai da justificativa constante do item 3 do TR juntado ao evento n. [0731034](#), em razão das intervenções a serem efetuadas na sede própria da Zona Eleitoral as quais impedirão a sua utilização durante o período de realização das manutenções programadas, conforme aprovado no Plano de Obras do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia para o biênio 2021-2022 (Resolução n. 13/2020), constante no evento [0664002](#).

Assim sendo, as instalações do Fórum Eleitoral deverão ser removidas para outro local durante a reforma, e devido a inexistência de prédio público disponível, para o atendimento do interesse público restou à via da locação comercial com particulares, por meio de **contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.**

Verifica-se que a contratação atende às **finalidades precípua da Administração**, haja vista que o **imóvel pretendido irá abrigar a sede do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno**, local no qual é cumprido parte das finalidades institucionais da Justiça Eleitoral, representada pela prestação de serviços à população local; **comprovação da escolha** do imóvel para o perfeito atendimento da demanda administrativa qualificada pelo **interesse público**, a qual deve ser instruída pelo **binômio adequação-localização; preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Some-se a isso, que há a comprovação da reserva orçamentária para abrigar a presente despesa no presente exercício (evento [0733032](#)).

Assim, consubstanciada na documentação carreada aos autos, e, ainda, com base nas atribuições conferidas pela Portaria 66/2018, **RATIFICO** a dispensa reconhecida pela SAOFC e descrita no artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, e

1 - Aprovo o ETP nº 4/2021 - COSEG (0675821) e o Projeto Básico nº 13/2021-PRES/DG/SAOFC/COSEG (0731034), porquanto possui os elementos mínimos essenciais definidos no art. 6º, IX e alíneas, art. 7º, inc. I, e art. 14, todos da Lei n. 8666/93;

2 - Aprovo o preço estimado ([0724760](#)), em cumprimento ao item 44 do Anexo II da Portaria 101/2021/CNJ e ao Acórdão TCU 2622/2015 - Plenário;

3 - Autorizo a despesa, por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93;

4 - Adjudico o objeto à META NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.865.769/0001-66, e **autorizo a emissão de Nota de Empenho em seu favor, no valor de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais); e**

5 - Determino a publicação do ato de ratificação no Diário Oficial da União - DOU e Diário da Justiça Eletrônico - DJE, em homenagem ao princípio da publicidade.

À SAOFC para o prosseguimento do feito, visando à contratação pretendida.



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO**

LOPES, Diretora Geral, em 14/09/2021, às 18:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0738510** e o código CRC **0B643AEB**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

0000931-09.2021.6.22.8000