



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CARTA CONTRATO Nº 13/2021

CARTA-CONTRATO TRE-RO N. 13/2021

PROCESSO ELETRÔNICO N. 0000928-54.2021.6.22.8000

CARTA-CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA, E A EMPRESA M. DE L. M. SILVERIO EIRELI, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR SALAS COMERCIAIS PARA ABRIGAREM AS ATIVIDADES JURISDICIONAIS DAS 13ª e 28ª ZONAS ELEITORAIS DE OURO PRETO DO OESTE/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 n. 294.893-SSP/RO e CPF n. 475.106.849-00, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

CONTRATADA: Empresa **M. DE L. M. SILVERIO EIRELI** (Nome fantasia: GRUPO SILVERIO – ME), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 24.605.930/0001-37, com sede na Daniel Comboni, n. 1263, Sala C, bairro União, CEP: 76.920-000, cidade de Ouro Preto do Oeste – RO, neste ato representado por **BRUNO GEFERSON MATOS SILVÉRIO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 865361-SSP/RO, CPF n. 868.401.692-00 e Inscrição no CRECI/RO nº 01156 – 24ª Região, telefone(s): (69) 99253-6893 / (69) 999007064, e-mail(s): silveriocorretor@gmail.com / brunosilveriocorretor@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 004/2008, e, supletivamente, Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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 1241/2021 - PRES/DG/GABDG, de 20/09/2021 (evento [0740750](#)).

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 imóvel para abrigar as atividades jurisdicionais das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Ouro Preto do Oeste durante o período de reforma e ampliação do Fórum Eleitoral e atender aos calendários orçamentário e eleitoral do TRE-RO.

Subcláusula Primeira – O imóvel objeto desta Carta-Contrato está localizado na Rua Café Filho, nº 170, bairro União, CEP 76.920-000, em Ouro Preto do Oeste/Rondônia.

Subcláusula Segunda – O imóvel mencionado é descrito conforme a seguir:

Prédio comercial, possuindo área edificada de 510,6m² e 745,64 m² de área total do imóvel, com 2 pavimentos. O pavimento térreo possui 04 salas, cada uma com 01 banheiro e 01 copa. O pavimento superior possui 04 salas (duas delas podendo servir de arquivo) cada uma com 01 banheiro, e 01 copa, com escada de acesso.

Subcláusula Terceira – O Laudo de avaliação colacionado ao evento 0727475/[0727477](#) oferece descrição mais detalhada dos ambientes e a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel emitida em 02/08/2021 fls. 07 evento [0722728](#).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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, conseqüentemente, os efeitos financeiros.

Subcláusula Segunda - É de responsabilidade da LOCADORA a lavratura do termo de Vistoria, ficando o Chefe de Cartório da 13ª Zona Eleitoral de Ouro Preto do Oeste/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 deste 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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

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

CLÁUSULA QUINTA - O prazo de vigência desta Carta-Contrato será de 12 (doze) 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)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CLÁUSULA SÉTIMA - O valor total estimado desta Carta-Contrato é de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, correspondente a 12 (doze) meses de alugueres no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada, conforme resumo a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	VALOR ESTIMADO	
				VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para atender as atividades jurisdicionais das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Rolim de Moura/RO.	Mês	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00

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 – As condições para eventual reajuste estão descritas em Cláusula específica deste instrumento.

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. 2021NE000337, de 21/09/2021 (evento [0741145](#)), Natureza da Despesa 339036:

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)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CLÁUSULA OITAVA – O pagamento do objeto da presente Carta-Contrato será efetuado mensalmente à LOCADORA pelo LOCATÁRIO, no domicílio bancário Banco Bradesco nº COMPE 237, Agência 0734-0, Conta Corrente nº 47.573-4 de titularidade de M. de L. M. SILVERIO EIRELI / GRUPO SILVERIO ME CNPJ nº 24.605.930/0001-37, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, contado da data em que for protocolado no TRE-RO o respectivo Recibo de Pagamento, o qual deverá ser atestado pelo Chefe de Cartório da 13ª Zona Eleitoral de Ouro Preto Doeste - ou substituto legal designado - 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 da Receita Federal (CPF, CNPJ), certidão negativa relativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, certidão negativa de débitos trabalhistas, certidão negativa de FGTS, certidão negativa de 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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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.

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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:

$$I = \frac{(TX)}{365} \qquad I = \frac{(6/100)}{365} \qquad I = 0,00016438$$

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;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

4. Realizar, juntamente com o LOCATÁRIO, auto de vistoria no início e no término da locação, observando as condições reais do imóvel;
5. Restituir o imóvel locado, ao término da vigência 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;
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;
13. Controlar a execução financeira da Carta-Contrato dentro dos limites estabelecidos;
14. 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;
15. Efetuar o pagamento à LOCADORA, de acordo com as condições, preços e prazos estabelecidos neste instrumento;
16. Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pela LOCADORA; e
17. Cumprir as demais obrigações consignadas no instrumento contratual.

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

(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 a partir do recebimento de notificação, 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) obras ou serviços exigidos para a segurança da construção ou para correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; e
 - 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;
7. Arcar com pequenas reformas, reparos e pintura quando da desocupação do imóvel;
8. Indicar um representante para representá-lo na execução do objeto;
9. Realizar o objeto conforme especificado, nas condições, preços e prazos estabelecidos neste instrumento e em seus anexos;
10. Sujeitar-se à ampla e irrestrita fiscalização por parte do LOCATÁRIO, cabendo-lhe prestar todos os esclarecimentos solicitados e acatar reclamações formuladas;
11. Cumprir, no prazo determinado na notificação expedida, determinação do fiscal ou do gestor da Carta-Contrato para adimplemento de obrigação contratual;
12. 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;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

13. Enviar ao LOCATÁRIO Recibo de pagamento da locação, nos moldes estabelecidos neste instrumento;
14. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial desta Carta-Contrato;
15. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto da contratação, sem autorização expressa do LOCATÁRIO;
16. 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;
17. 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.
18. Não admitir sócios e não contratar empregados na vigência desta Carta-Contrato, 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; e
18. Cumprir as demais obrigações impostas contratualmente pelo TRE/RO.

DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

(Artigo 67, 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 DÉCIMA PRIMEIRA – No TRE-RO, a gestão desta Contratação será realizada pelo(a) titular da Coordenadoria de Serviços Gerais – COSEG, ou seu substituto legal, em sua ausência.

Subcláusula Primeira – No TRE-RO, a fiscalização será efetuada pelo(a) Chefe de Cartório da 13ª Zona Eleitoral de Ouro Preto do Oeste/RO, ou por seu respectivo substituto.

Subcláusula Segunda – A fiscalização desta contratação deverá, inclusive, atestar os Recibos de Pagamento de Aluguel emitidos pela LOCADORA, sendo que o Fiscal designado poderá ser representado pelo substituto automático, nos casos de ausência.

Subcláusula Terceira – 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 Quarta – 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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Custódia – SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente - até o 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; e
- 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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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.

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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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

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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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.

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)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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.

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,



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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 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, 22 de setembro de 2021.

<p>LIA MARIA ARAÚJO LOPES</p> <p>Pelo LOCATÁRIO</p>	<p>BRUNO GEFERSON MATOS SILVÉRIO</p> <p>Pela empresa LOCADORA</p>



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade
Coordenadoria de Material e Patrimônio
Seção de Contratos

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 **BRUNO GEFERSON MATOS SILVERIO, Usuário Externo**, em 22/09/2021, às 16:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO LOPES, Diretora Geral**, em 22/09/2021, às 17:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FÁBIA MARIA DOS SANTOS SILVA, Chefe de Seção**, em 22/09/2021, às 18:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO DA SILVA SANTOS, Auxiliar Administrativo(a)**, em 23/09/2021, às 09:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

PROCESSO: 0000928-54.2021.6.22.8000

INTERESSADO: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDONIA - TRE-RO

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação da 13ª e 28ª Zonas Eleitorais (ZEs) – Análise.

PARECER JURÍDICO Nº 141 / 2021 - PRES/DG/AJDG

I – DO RELATÓRIO

01. Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Serviços Gerais deste Tribunal ([0663959](tel:0663959)), por meio do qual se busca a **locação de imóvel** que atenda as atividades jurisdicionais das Zonas Eleitorais 13ª e 28ª, no decorrer da reforma daquele **Fórum Eleitoral de**



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Ouro Preto, conforme autorizado pela Resolução TRE-RO nº 13/2020 que trata do Plano de Obras 2021/2022 (0663937).

02. Para instrução do pleito vieram aos autos, dentre outros, os documentos imprescindíveis para a formalização da contratação pretendida, são ele:

- a) Solicitação de Contratação 2 ([0671512](#));
- b) Estudo Técnico Preliminar (ETP) para dispensas e inexigibilidade 3 ([0675793](#));
- c) Ofício da Prefeitura Municipal da Estância Turística Ouro Preto do Oeste, informando a indisponibilidade de imóveis naquela municipalidade para cessão a Justiça Eleitoral ([0668952](#));
- d) Declaração de indisponibilidade de imóveis no referido município, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (0708562);
- e) Propostas de locação de imóvel (eventos [0683571](#), [0683575](#), [0712306](#) e [0712307](#));
- f) Relatório de vitória, realizada pelos servidores deste tribunal a fim de verificar as estruturas dos imóveis ofertados ([0692870](#)); e
- h) Contrato de intermediação imobiliária para fins de administração, firmado entre a empresa M. D. L. SILVEIRIO EIRELI e o proprietário do imóvel pretendido ([0736033](#)).

03. Seguem juntadas aos autos certidão negativa de improbidade e inelegibilidade do CNJ, certidão de regularidade com o FGTS, certidão positiva com efeitos de negativa da Receita Federal, certidão negativa de débitos trabalhistas e certidão negativa de tributos municipais ([0736180](#) e [0736022](#)).

04. O Mandado de Avaliação Mercadológica direta do imóvel localizado na Rua Café Filho nº 170, bairro União, Ouro Preto do Oeste/RO ([0727471](#)), foi devidamente cumprido por Oficial de Justiça, recebendo preço mensal para o aluguel no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), consoante Laudo de avaliação juntado (0727475). Consta anexo ao mandado fotos do imóvel avaliado ([0727477](#)).

05. Ainda, juntaram nos autos a informação conclusiva do valor estimado da contratação ([0724754](#)) e certidão de inteiro teor do



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

imóvel ([0722728](#)). O Projeto Básico nº 9/2021 – PRES/DG/SAOFC/COSEG com a formatação da contratação foi elaborado pela COSEG, conforme se verifica no evento [0728541](#).

06. No Despacho Nº 1580 / 2021 - PRES/DG/SAOFC/GABSAOFC ([0737265](#)), o secretário da SAOFC enviou os autos à COMAP para análise do ETP e do Projeto Básico 9 e seus anexos; à SECONT para elaborar a minuta do termo de contrato; a COFC para realizar a programação orçamentária da despesa e, por fim, a AJDG para análise e emissão de parecer jurídico.

07. Pela Análise de Termo de Referência/Projeto Básico nº 85/2021 ([0738810](#)), a Coordenadora de Material e Patrimônio, concluiu pela regularidade do Projeto Básico 9, e se manifestou, caso a autoridade aprove o projeto básico, pela adjudicação do objeto a empresa M. DE L. M. SILVERIO EIRELI – CNPJ nº 24.605.930/0001-37.

08. Em seguida, vieram aos autos a minuta de carta-contrato [0739496](#) e a comprovação de disponibilidade orçamentária para o suporte da despesa no valor de R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) - evento [0739049](#).

09. Por fim instruídos, pela Remessa nº 199/2021 – PRES/DG/SAOFC/COMAP/SECONT ([0739497](#)), os autos chegam a esta unidade para emissão de parecer jurídico. **É o necessário relato.**

II – DA ANÁLISE JURÍDICA

10. Inicialmente, destaca-se que, no caso em tela, consta nos autos a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis emitida pela Secretária de Patrimônio da União (0708562) após a formulação da consulta prévia n. 018/2021 no SISREI ([0691710](#)). Assim, verifica-se que não existindo edificação com as características solicitadas, é imperiosa a locação do imóvel.

11. Sobre este procedimento prévio, a 2ª Câmara do Tribunal de Contas da União – TCU orienta:

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](#)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

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 art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993. (Acórdão 3935/2012-Segunda Câmara, Relator: ANDRÉ DE CARVALHO)

12. Observa-se no excerto acima que o TCU instrui que a pesquisa de disponibilidade de imóvel público deve ser feita em todas as entidades administrativas. Isso, também foi realizado nos presentes autos como se verifica por meio da negativa de disponibilidade de prédio da prefeitura do referido município ([0668952](#)).

13. Pois, bem. A locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por meio de contratação direta, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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).

14. Veja-se que o texto legal estabelece expressamente os **pressupostos para a locação direta de imóveis**, a seguir: **a)** as características do imóvel satisfazem às finalidades precípua da Administração Pública; **b)** o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

15. No caso em vertente, é impreterível a mudança da 13ª e 28ª ZEs desta Justiça Especializada para outro local, em virtude da necessidade de reforma do Fórum Eleitoral de Ouro Preto do Oeste, no qual as atividades jurisdicionais destas ZEs são desenvolvidas. O atual estado do prédio carece de restauros para a sua plena condição de uso, com intervenção física de significativo impacto, consoante aprovação da reforma do Plano de Obras deste Tribunal para o biênio 2021/2022 (Resolução TRE-RO nº 13/2020 - [0663937](#)). Além disso, já houve a confirmação da homologação de crédito orçamentário tanto para reforma como para locação de imóvel pretendida por meio da publicação da LOA 2021 [Lei nº 14.144/2021](#). Desta maneira, para o atendimento do interesse público restou a via da locação comercial com particulares.

16. O imóvel pretendido está discriminado no item 2 - DO OBJETO do PB juntado ([0728541](#)). Não restando nenhuma dúvida quanto ao atendimento das **finalidades precípua da Administração**, haja vista que o **imóvel em comento abrigará provisoriamente a 13ªZE e 28ªZE**,



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

local no qual é cumprida a parte das finalidades institucionais da Justiça Eleitoral.

17. Além disso, tem-se 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 adequação, haja vista que é impossível conceber esta sem aquela.**

18. 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 no Acórdão 444/2008-Plenário. Veja-se:

Somente deve ser utilizada a dispensa de licitação para *locação* de imóvel quando ficar configurada sua especificidade, cujas instalações e *localização* evidenciem que ele é o único imóvel que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo. **Acórdão 444/2008-Plenário | Relator: UBIRATAN AGUIAR**

19. Na situação *sub examine*, embora esforço dispendido na busca por imóveis com as características indispensáveis que atendesse temporariamente o fórum citado, o único imóvel detectado na cidade que preencheu os requisitos foi o que está sendo analisado sua locação neste parecer (subitem 3.3 do PB - [0728541](#)).

20. Assim, verifica-se que a Administração não descuidou da referida comprovação, vez que as informações carreadas aos autos, **justifica de forma adequada a escolha** do respectivo imóvel, apontando-o como **aquele adequado para o atendimento do interesse público**.

21. Com relação ao último **requisito**, representado pelo **preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**, somente um interessado apresentou proposta válida para locação no valor do aluguel R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) - proposta de locação juntada aos eventos [0683575](#), [0709332](#) e [0733189](#) - uma vez que a oferta de imóveis na cidade é limitada, conforme subitem 3.3 do PB em comento.

22. O valor apresentado está de acordo com adotado como o valor representativo do mercado (R\$ 5.000,00 – cinco mil reais), consoante Auto de Avaliação juntado ([0727475](#)), elaborado por oficial de justiça daquele juízo. Assim, os atos demonstram a **compatibilidade** com os **preços praticados pelo mercado**.

23. Destarte, a contratação direta pretendida poderá ser efetuada, pois os requisitos elencados pelo dispositivo supracitado foram preenchidos a contento.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

24. Ressalta-se que o contrato de locação em que o Poder Público figura como locatário está previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei n. 8.666/1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber. Embora seja de natureza jurídica predominantemente privada, sendo aplicado as regras da Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

25. Em consequência, o instrumento contratual conterà: **a)** o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; **b)** as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; **c)** conter expressamente aplicação subsidiária das normas de Direito Privado; e **d)** a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

26. Ainda, destaca-se que sobre a vigência desse tipo de contrato o TCU entende que não está adstrita à prorrogação máxima de até 60 meses (art. 57, II, da Lei n. 8.66/93), não pode ser ajuste verbal nem ser prorrogado automaticamente por prazo indeterminado (Acórdão TCU n. 1.127-Plenário).

27. Igualmente, a Orientação Normativa AGU n. 06/2009 aduz:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.

28. A corroborar com o tema, é necessário destacar as seguintes orientações do TCU:

Não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), pois o parágrafo único do art. 60 da Lei 8.666/1993, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, disposição aplicável aos contratos regidos predominantemente pelo direito privado e firmados pela Administração. **Acórdão 1127/2009-Plenário | Relator: BENJAMIN ZYMLER** (sem grifo no original)

29. Por fim, merece ser trazido a lume o fragmento do Parecer/CONJUR/TEM/Nº 686/2009, que trata da habilitação neste tipo de contratação, emitido pela AGU, cuja transcrição segue abaixo, in verbis:

17. Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos documentos pessoais da locadora, CPF, prova de



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

propriedade do imóvel proposto para locação (fls. 20/22). 18. O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei nº 8.666/93). Vide fl.: 62.

III – DA CONCLUSÃO

30. Pelo exposto, havendo, como registrado, a comprovação da regularidade da locadora para contratar com o setor público e comprovação da disponibilidade orçamentária para o suporte da despesa no exercício de 2021 ([0739049](#)), **esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela possibilidade jurídica da contratação direta da locação do imóvel** descrito no Projeto Básico – COSEG ([0728541](#)), para abrigar as atividades jurisdicionais das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais, no valor total estimado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com fundamento no **art. 24, X, da Lei n. 8.666/93**.

31. Quanto ao Projeto Básico ventilado ([0728541](#)), constata-se que possui, sob o aspecto formal, os elementos mínimos previstos pelo artigo 6º, inciso IX, da Lei n. 8.666/93, podendo ser apresentado à autoridade **competente** para aprovação, caso assim entenda, em observância ao inc. I do § 2º do art. 7º do diploma legal citado.

32. Por oportuno, para cumprimento do **art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93**, esta Assessoria Jurídica **APROVA** aos termos da minuta da Carta-Contrato ([0739496](#)).

33. A fim de obter maior segurança jurídica na contratação, faz-se necessária a **averbação da locação junto à matrícula do imóvel**, haja vista que este é um dos requisitos de impedimento de denúncia do contrato de aluguel quando imóvel for alienado durante sua locação, consoante a dicção do art. 8º da Lei do Inquilinato.

34. Por fim, alerta-se para a necessária **realização de vistoria no início e no término da locação**, na forma disciplinada pela **CLÁUSULA SEGUNDA, da minuta da carta-contrato** ([0739496](#)), medida benfazeja que poderá evitar discussões desnecessárias e eventuais ônus injustificáveis à Administração.

Submete-se à consideração superior.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade
Coordenadoria de Material e Patrimônio
Seção de Contratos



Documento assinado eletronicamente por **MAIARA SALES DO CASAL, Analista Judiciário**, em 17/09/2021, às 13:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SILVIA GONÇALVES DE MACEDO, Assessor Jurídico**, em 17/09/2021, às 13:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

PROCESSO: 0000928-54.2021.6.22.8000

INTERESSADO: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDONIA - TRE-RO

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação provisória - Fórum Eleitoral de Ouro Preto do Oeste/RO

DESPACHO Nº 1241 / 2021 - PRES/DG/GABDG

Cuida-se de pleito iniciado pela Coordenadoria de Serviços Gerais- COSEG deste Tribunal ([0663924](#)), por meio do qual busca a **locação de imóvel para instalação provisória da sede** das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Ouro Preto do Oeste, pelo período de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, no valor total estimado de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, com valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), enquanto se executa a reforma da sede do fórum, nos moldes do Projeto Básico juntado aos autos no evento [0728541](#), estando a futura avença delineada pelas regras contidas na minuta da carta-contrato, evento [0739496](#).

A unidade demandante elaborou a Solicitação de Contratação 2 ([0671512](#)), Estudo Técnico Preliminar para Dispensas e Inexigibilidades de Licitação - ETP ([0675793](#)) e a Informação Conclusiva sobre o Valor Estimado da Licitação ([0724754](#)).

Para a estimativa do valor da despesa a unidade realizou pesquisa de mercado dentre imóveis disponíveis no Município de Ouro Preto do Oeste (eventos [0683571](#), [0683575](#), [0712306](#) e [0712307](#)), contudo do levantamento efetuado houve somente uma proposta válida para locação, conforme critérios adotados e justificativas formalizadas no Relatório 4 ([0692870](#)) e subitem 3.3 do PB ([0728541](#)).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

A proposta apresentada pela empresa M. D. L. M. SILVERIO EIRELI / GRUPO SILVERIO ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 24.605.930/0001-37, sagrou-se vencedora com o valor total de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

Para instruir o feito, juntou-se certidão negativa de improbidade e inelegibilidade do CNJ, certidão de regularidade com o FGTS, certidão positiva com efeitos de negativa da Receita Federal, certidão negativa de débitos trabalhistas e certidão negativa de tributos municipais ([0736180](#) e [0736022](#)), da Imobiliária proponente M. D. L. SILVEIRIO EIRELI, demonstrando estar apta para contratar com a Administração Pública.

A COSEG juntou o Projeto Básico n. 9/2021-**PRES/DG/SAOFC/COSEG** ([0728541](#)), 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 ([0736406](#)).

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 M. D. L. M. SILVERIO EIRELI - GRUPO SILVERIO ME ([0738810](#)).

Juntou-se aos autos a Programação Orçamentária no valor de **R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais)** para custear a despesa no presente exercício, bem como a adequação da despesa ao PPA, LDO e LOA ([0739049](#)).

A Seção de Contratos – SECONT juntou a minuta de Carta-contrato ([0739496](#)) e remeteu o feito à AJDG para análise ([0739497](#)).

De posse dos autos, a Assessoria Jurídica desta Diretoria-Geral, por meio do Parecer Jurídico AJDG nº 141/2021 ([0739977](#)), opinou pela possibilidade da contratação direta **da locação do imóvel** para instalação provisória – prazo de 12 meses - das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Ouro Preto do Oeste, nos termos do art. **24, inciso X, da Lei n. 8.666/93** e pela aprovação do Projeto Básico 9/2021/COSEG ([0728541](#)). Por fim, aprovou a minuta de Carta-contrato juntada no evento [0739496](#).



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

A SAOFC se manifestou pela aprovação do ETP ([0675793](#)) e do Projeto Básico ([0728541](#)); pela regularidade do preço estimado ([0724754](#)); autorização da despesa, de forma direta, por dispensa de licitação e contratação direta da empresa **M. DE L. M. SILVERIO EIRELI (Nome fantasia: GRUPO SILVERIO – ME)**, inscrita no CNPJ nº 24.605.930/0001-37 e publicação da dispensa no DOU e DJE ([0740036](#)).

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 PB juntado ao evento n. [0728541](#), 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 precípuas da Administração**, haja vista que **o imóvel pretendido irá abrigar a sede do Fórum Eleitoral de Ouro Preto do Oeste/RO**, 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.**

Some-se a isso, que há a comprovação da reserva orçamentária para abrigar a presente despesa no presente exercício (evento [0739049](#)).

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

1 - Aprovo o ETP (0675793) e o Projeto Básico n. 9/2021-PRES/DG/SAOFC/COSEG (0728541), 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 (0724754), 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 M. DE L. M. SILVERIO EIRELI (Nome fantasia: GRUPO SILVERIO – ME), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 24.605.930/0001-37, e **autorizo a emissão de Nota de Empenho em seu favor, no valor de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais); e**

5 - Determino a publicação do ato de ratificação no Diário Oficial da União - DOU e Diário da Justiça Eletrônico - DJE, em cumprimento ao art. 26 da Lei 8.666/93.

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



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO LOPES, Diretora Geral**, em 20/09/2021, às 17:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.