



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

1ª Av. do Centro Administrativo da Bahia, 150 - Bairro CAB - CEP 41.745-901 - Salvador - BA - <http://www.tre-ba.jus.br/>

**PROCESSO** : 0001845-13.2022.6.05.8000

**INTERESSADO** : SEAD - 197ZE

**ASSUNTO** : Locação de imóvel para Alocação do Cartório da 197ª ZE – Wenceslau Guimarães/BA

**PARECER nº 422 / 2022 - PRE/DG/ASJUR**

1. Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica para manifestação acerca da formalização de contrato de locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral da 197ª Zona, sediada no município de Wenceslau Guimarães/BA.
2. Consta dos autos que a Administração precisou adotar providências urgentes, quanto à nova locação, pois o imóvel atualmente ocupado foi inundado pelas fortes chuvas ocorridas na região sul do Bahia, em dezembro de 2021.
3. Depreende-se, deste modo, que o CT nº 58/2019 (doc. nº 0294093), vigente até 18/11/2024, será rescindido quando as providências atinentes à transferência do Cartório Eleitoral forem ultimadas.
4. A SEAD registrou que foram observados os procedimentos constantes do Manual de Ocupação de Imóveis na tentativa de encontrar espaço para cessão não onerosa, no entanto, como não houve êxito, partiu-se para a busca de imóveis com a finalidade de locação, obtendo-se duas propostas (doc. nº 1857522).
5. Insta consignar que o Cartório Eleitoral da 197ª Zona manifestou-se favoravelmente à locação do imóvel pertencente a **Altamiro Santos Lisboa**, em razão das suas características e localização (doc. nº 1854656).
6. Após análises técnicas feitas pela SEMAP (doc. nº 1880088 e nº 1880090), restou definido que apenas o imóvel pertencente a **Altamiro Santos Lisboa** possui as características mínimas para receber o cartório. **A unidade destacou, no entanto, que o proprietário deveria se responsabilizar por executar todas as adaptações indicadas no documento nº 1880090.**
7. Consoante proposta anexa aos autos (doc. nº 1854663), o imóvel que se pretende locar está localizado no centro da cidade de Wenceslau Guimarães, tem área construída de 207 m<sup>2</sup> e preço no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).
8. No que tange ao preço, a SEAD consignou que o valor proposto para a locação, qual seja R\$ 2.000,00, estaria dentro da média praticada no mercado local, em face do montante atualmente pago pelo aluguel, qual seja R\$ 3.679,92 e do valor apresentado na outra proposta de locação, que foi de R\$ 2.800,00 (doc. nº 1962882). Fez constar, também, também, que já existe previsão orçamentária[1] para gastos com água e energia elétrica.
9. Através do documento nº 1857521, juntaram-se os seguintes documentos relativos ao proprietário: Certidão de regularidade cadastral do CPF; Certidão negativa de débitos tributários federais e dívida ativa da União; Consulta ao cadastro de empresas inidôneas e suspensas (CEIS); Certidão de improbidade Administrativa e Inelegibilidade.
10. O documento de identificação do proprietário consta dos doc.'s nº 1854663 e nº 1966170 e o comprovante de residência foi anexado no doc. nº 1966184.

11. No que tange ao imóvel, juntou-se: Comprovante de quitação conta de água (doc. nº 1966171); Certidão de inteiro teor com negativa de ônus reais (doc. nº 1966177); Certidão negativa de débitos tributários municipais para o imóvel (doc. nº 1966180); Certidão negativa de débitos tributários municipais para o proprietário do imóvel (doc. nº 1966182);
12. Para complementar a instrução do feito, o Cartório Eleitoral certificou (doc. nº 1966225):

*“Certifico, para os devidos fins, que o proprietário do imóvel apresentou os comprovantes de pagamento das duas últimas contas de energia corretamente.*

*Certifico ainda que há uma divergência meramente cadastral no endereço do imóvel entre as contas de água e de energia. No primeiro consta o endereço "Praça Nair Lopes, 106, Centro" e no segundo "Rua Rio das Almas, 90H". Tal divergência, repita-se, meramente cadastral, ocorre em razão do imóvel está situado na Praça Nair Lopes, na esquina/entrada da Rua Rio das Almas.*

*Certifico, por fim, que a informação supra foi devidamente confirmada com o proprietário do imóvel nesta data.”*

13. A SECONT providenciou a juntada da minuta contratual (doc. nº 1973257).
14. **Diante da documentação constante nos autos, verifica-se que estão presentes os requisitos para a celebração da contratação em pauta, com base no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, assim como foram cumpridas as determinações constantes no Manual de Procedimentos para a formalização da Ocupação de Imóveis, Anexo à Portaria nº 274/2017.**
15. Vislumbra-se que a locação do imóvel para a instalação do Cartório Eleitoral da 197ª Zona é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, assim, justifica-se a contratação pretendida.
16. Quanto ao preço da locação, qual seja R\$ 2.000,00 (dois mil reais), entendemos que restou comprovado que se encontra dentro da média praticada no mercado local, uma vez que está abaixo, inclusive, do preço que se paga pela locação vigente.
17. Além disso, o Juízo Eleitoral teve o cuidado de conferir ampla divulgação da intenção de proceder à locação, tornando de conhecimento público as características do imóvel que pretendia locar, obtendo uma única proposta de locação adequada às necessidades do Tribunal.
18. **Entendemos, no entanto, que o proprietário do imóvel deverá ser instado a declarar formalmente se aceita realizar as adaptações no imóvel indicadas pela SEMAP no documento nº 1880090.**
19. **De referência à minuta gizada aos autos (doc. nº 1973257), faz-se necessário realizar as seguintes adequações:**
  - a) No preâmbulo, no endereço do proprietário, deve ser substituído o nº “150” pelo nº “90H” e incluído o CEP do município de Wenceslau Guimarães (45.460-000);
  - b) Em toda a minuta, onde se lê a expressão “LOCADORA” deve ser substituída por “LOCADOR”;
  - c) **Recomendamos, ainda, que seja incluída Cláusula relativa às Obras de Adaptação, consoante consta das fls. 46 e 47 do Manual de Ocupação de Imóveis (doc. nº 1837597), prevendo as adaptações indicadas pela SEMAP documento nº 1880090, sendo-lhe concedido prazo razoável para a execução das mesmas**[\[2\]](#).
20. Atendidas as recomendações referidas anteriormente, a minuta estará apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

É o parecer, *sub censura*.

---

[\[1\]](#) A disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa com a locação também já existe, uma vez que será aproveitada da locação a ser rescindida.

[2] Em face do conhecimento técnico envolvido, sugerimos que a SEMAP indique o prazo razoável para a execução das adaptações indicadas.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnico Judiciário**, em 15/06/2022, às 13:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ba.jus.br/autenticar> informando o código verificador **1975291** e o código CRC **2FBBC1FF**.