



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 : 0001070-67.2023.6.05.8192
INTERESSADO : SEAD - ZE192
ASSUNTO : Locação de imóvel - Cartório da 192ZE - Conceição do Jacuípe

PARECER nº 507 / 2023 - PRE/DG/ASJURI

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 192ª Zona, sediada no município de Conceição do Jacuípe/BA.

2. Consta que a Administração precisou adotar providências urgentes, quanto à nova locação, pois o imóvel atualmente ocupado pelo Cartório, por meio do CT nº 14/2021 (doc. nº 1597481), encontra-se em péssimas condições de conservação e tem espaço reduzido, o que vem gerando transtornos e prejudicando o bom andamento das atividades (doc. nº 2394937 e 2386981). Na ocasião, a SEAD ressaltou o mínimo impacto financeiro da mudança, pois a zona já possui orçamento próprio para locação, em razão de estar instalada em imóvel locado. Ressaltou-se, ademais, a similaridade entre o valor proposto para a nova locação (R\$ 2.900,00) e o que vem sendo pago no contrato de locação do imóvel atual que é de R\$ 2.854,20, conforme doc. nº 2282833.

3. Depreende-se, deste modo, que o CT nº 14/2021 (doc. nº 1597481), vigente até 03/03/2026, será rescindido, com esteio no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, quando as providências atinentes à transferência do Cartório Eleitoral forem ultimadas [\[1\]](#).

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 (docs. nº 2237330, 2237386, 2244613), no entanto, como não houve êxito, partiu-se para a busca de imóveis com a finalidade de locação (docs. nº 2272424, 2272868, 2272874, 2274671, 2274701), obtendo-se quatro propostas (doc. nº 2324457).

4.1. Convém consignar que no mencionado município não há sede da Justiça Federal, nem da Justiça do Trabalho, sendo que o TJ-BA informou não dispor de espaços adequados para cessão gratuita.

4.2. No que se refere à consulta prévia realizada junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU, a unidade informou que foi efetivada via e-mail (docs. nº 2324292 e 2324300), já que o sistema SISREI permanece indisponível para consulta, sendo aguardada a resposta [\[2\]](#).

4.3. Ponderou-se no sentido de que, apesar de existir previsão orçamentária para despesa com aluguel para a 192ª ZE, em se optando pela mudança, deve-se considerar o pagamento simultâneo de dois aluguéis pelo período aproximado de dois meses (tempo estimado para que se dê a adaptação no novo imóvel, permitindo a instalação do cartório eleitoral e o tempo para o reparo do antigo imóvel de forma a devolvê-lo no estado em

que foi recebido). Neste aspecto, compete-nos apontar a divergência quanto ao prazo de locação simultânea, em face do período de 6 (seis) meses indicado nos docs. nº 2395111e 2395112.

4.4. Além disso, quanto aos demais custos envolvidos na locação, foram feitos os seguintes apontamentos:

A média de gastos com energia elétrica é de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês e já existe previsão orçamentária na conta ENERGI-LOCIMO para o orçamento 2023. Este cálculo foi feito pela média dos gastos de jan a mar/2023 da referida zona eleitoral.

A estimativa de gastos com água e esgoto é de R\$200,00 (duzentos reais) por mês com previsão orçamentária na conta AGUA-LOCIMO - Novas Locações - no orçamento 2023. Essa estimativa foi feita com base em gastos de água para zonas similares já que no atual imóvel não existe custo para essa despesa pois o existe poço artesiano.

Já existe posto de limpeza para a zona em questão e caso ocorra a mudança, apenas deverá ser feita a sua transferência.

Quanto à segurança, os custos mensais são: 1) vigilância eletrônica R\$ 688,00 (seiscentos e oitenta e oito reais) e 2) vigilância armada R\$ 3.518,69 (três mil, quinhentos e dezoito reais e centavos), cabendo à ASEGU a análise e estudo da forma de segurança a ser adotada na localidade.

Caso a zona mude, deverá ser considerado o custo da adaptação do imóvel às características mínimas exigidas para instalação de um cartório eleitoral que custa em média, R\$ 40.667,90 e também deve ser considerado o serviço de reparo do imóvel, no momento de sua devolução ao proprietário, custa em média, R\$ 11.935,48.

Já as despesas com caminhão e carregadores para realizar a mudança, tem um custo de R\$ 2.671,20;

E a transferência do link de comunicação da OI, custa em média R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais).

5. Após análises técnicas feitas pela SEMAP (doc. nº 2355142), restou definido que o imóvel tipo comercial, relativo da **proposta 1** (doc. nº 2276816), no valor de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), localizado na Rua Tancredo Neves, nº 02, Centro, pertencente a **Alisson Brito Damasceno**, apesar de ainda não possuir as características mínimas para receber o cartório ^[3], revela-se como a proposta mais vantajosa. A unidade destacou que o proprietário acompanhou a vistoria realizada no local e se comprometeu informalmente a executar todas as adaptações necessárias.

5.1. Registrou-se na oportunidade: *“Destacamos que o imóvel está localizado exatamente em frente ao imóvel onde atualmente funciona o cartório eleitoral. Salientamos que o imóvel estará apto a abrigar o cartório eleitoral, desde que sejam realizadas todas as adequações pontuadas no relatório técnico. Caso o proprietário se disponibilize, formalmente, a atender a todos os requisitos pontuados no relatório, sugerimos que a minuta do contrato seja submetida à análise desta SEMAP para inclusão dos serviços que deverão ser realizados no imóvel e o prazo para sua finalização. Como já pontuado pela SEAD no doc. n.º 2324457, os imóveis das propostas 1, 2 e 3 estão localizados na mesma edificação (que é dividida em várias propriedades), inclusive os dois primeiros pertencem à mesma pessoa. Pontuamos isso para destacar que os 3 imóveis precisarão passar por ampla reforma para atender aos requisitos exigidos para a pleiteada locação, mas, dentre eles, a proposta 1 é a mais vantajosa, sobretudo com relação ao preço proposto.”* Concluiu-se, assim, pela formalização do contrato de locação com o responsável pela **proposta 1** (doc. nº 2386454).

6. A COSAD confirmou a imperiosa necessidade de transferência do Cartório, sugerindo que fosse colhida manifestação formal do proprietário, quanto ao compromisso de realizar as adequações indicadas pela SEMAP para adequação do imóvel (doc. nº 2394937).

7. A unidade técnica apresentou o rol de todos os serviços necessários, estabelecendo o prazo para que fossem realizados (doc. nº 2469574). O proprietário do imóvel anexou carta de compromisso assumindo a responsabilidade por executar todos os serviços elencados pela SEMAP, à exceção da pintura na parte externa do imóvel, que seguiria padrão diverso projetado para a construção (doc. nº 2474343). A SEMAP, de seu turno, concordou com a utilização de pintura diversa na parte externa do imóvel, a qual se enquadraria na similaridade, não configurando óbice ao prosseguimento das providências relativas à locação (doc. nº 2520763).

8. Indo os autos à SGS, a secretaria corroborou as informações prestadas pela COSAD, quanto à necessidade de locação de novo imóvel para abrigar o cartório da 192ª Zona Eleitoral, ressaltando a existência de orçamento próprio (doc. nº 2515717).

9. A ASSESD encaminhou os autos para complementação da instrução e posterior exame (doc. nº 2521003).

10. Através do documento nº 2504360, juntaram-se os seguintes documentos relativos ao proprietário: Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e dívida ativa da União, válida até 16/03/2024; Comprovante da situação cadastral de regularidade do CPF; Consulta ao portal da transparência - cadastro de empresas inidôneas e suspensas (CEIS); Certidão de improbidade Administrativa e Inelegibilidade. O documento de identificação consta do doc. nº 2397968 e o comprovante de residência foi anexado no doc. nº 2511693.

11. No que tange ao imóvel, juntou-se Certidão de inteiro teor com negativa de ônus reais (doc. nº 2511702). Foi informado, ademais, que não há comprovante de quitação conta de água/esgoto, pois o imóvel é abastecido por poço artesiano próprio, cabendo ao locador solicitar ligação da EMBASA e assumir os custos, se assim desejar. Quanto comprovante de quitação conta de energia, foi informado que, em sendo o imóvel novo, não foi solicitada ainda ligação junto à Coelba, inexistindo débitos anteriores (doc. nº 2511689).

12. A SECONT providenciou a juntada da minuta contratual (doc. nº 2530875).

13. 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.

14. Vislumbra-se que a locação do imóvel para a instalação do Cartório Eleitoral da 192ª Zona é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, assim, justifica-se a contratação pretendida.

15. Quanto ao preço proposto para a locação, qual seja R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), entendemos que restou comprovado que se encontra dentro da média praticada no mercado local, uma vez que compatível com o preço pago pela locação vigente.

16. 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. Nesse contexto, obteve-se três propostas de locação adequadas às necessidades do Tribunal e optou-se pela financeiramente mais vantajosa.

17. De referência à minuta gizada aos autos (doc. nº 2530875), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

18. Recomendamos, em tempo, que em momento oportuno, seja providenciada a juntada da certidão negativa de débitos tributários municipais do imóvel atualizada, ante o vencimento da anexada por meio do doc. nº

É o parecer, *sub censura*.

(1). Neste aspecto, compete-nos, ressaltar que o proprietário do imóvel, no qual está instalado atualmente o Cartório Eleitoral, deve ser comunicado formalmente da intenção de devolução do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

(2) _ Resposta SISREI – confirma indisponibilidade (doc. nº 2504715).

(3) _ O imóvel era uma antiga escola municipal que foi vendida. No local será construído um pequeno shopping com salas comerciais.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnico Judiciário**, em 24/10/2023, às 17:33, 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 **2546773** e o código CRC **29F97EF5**.