



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** : 0008382-58.2023.6.05.8107  
**INTERESSADO** : 107ª ZONA ELEITORAL  
**ASSUNTO** :

**DECISÃO nº 3385334 / 2025 - PRE/DG/ASSED**

1. Trata-se de locação de imóvel para instalação da sede do Cartório Eleitoral da 107ª Zona Eleitoral no município de Santa Teresinha/BA, em razão da requisição de desocupação das salas anteriormente cedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia.
2. Em que pese a tratativa com o ente municipal para cessão gratuita de imóvel público, a Prefeitura declarou a inviabilidade orçamentária para arcar com os custos das reformas necessárias, estimados entre R\$ 109.180,00 e R\$ 142.540,88. Foi constatada também a indisponibilidade emitida pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU, através do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, confirmando a inexistência de bens imóveis da União que pudessem ser cedidos para a finalidade.
3. A disponibilidade orçamentária foi informada no documento n.º 3366940, e ratificada pela COGEORC, documento n.º 3368815.
4. Instada, a ASJUR1 se pronunciou favoravelmente ao ajuste, conforme parecer n.º 234, documento n.º 3376118, trecho a seguir transcrito:

(...)

13. Quanto à fundamentação para a presente contratação, trazemos o que dispõe a Lei 14.133/2021 sobre a matéria:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

14. No tocante à documentação, observa-se que, embora grande parte dos documentos relativos à proprietária e ao imóvel já tenha sido providenciada, conforme detalhado no checklist do doc. nº 3342898, ainda há indicação de pendência quanto à certidão de ônus reais sobre o imóvel.

14.1. A regularidade fiscal da proprietária, assim como a quitação das contas de água e energia, foram comprovadas por meio dos documentos juntados aos autos.

15. De referência à minuta gizada aos autos (doc. nº 3356848), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

16. Assim, encontram-se satisfeitas as condições legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5º, da lei nº 14.133/2021, bem como na Lei nº 8.245/91, no que couber. A contratação por inexigibilidade justifica-se pela singularidade do imóvel, sobretudo quanto à sua localização estratégica e adequação às necessidades da Justiça Eleitoral, especialmente considerando a comprovação inequívoca da inexistência de imóvel público disponível que atendesse aos requisitos mínimos para a instalação da 107ª Zona Eleitoral.

17. O imóvel proposto atende aos requisitos mínimos exigidos para o funcionamento de uma unidade da Justiça Eleitoral, a exemplo de estar localizado no centro urbano, possuir área suficiente para as atividades cartorárias e atendimento ao público, situar-se em pavimento térreo, apresentar ventilação adequada e oferecer a possibilidade de adaptações técnicas essenciais para o pleno funcionamento. Ademais, o valor locatício proposto de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) foi considerado compatível com o mercado local, conforme atestado pelo laudo técnico de avaliação.

18. Por fim, recomenda-se que, oportunamente, seja juntada aos autos a certidão negativa de ônus reais do imóvel.

19. Diante da urgência na desocupação das salas atualmente utilizadas, da essencialidade do serviço público prestado pela Justiça Eleitoral e da adequação da medida proposta, considerando tratar-se da única solução viável identificada após o esgotamento das tentativas de cessão gratuita de imóveis e da consulta formal ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), opinamos favoravelmente à contratação pretendida.

É o parecer, sub censura.

5. Portanto, a contratação almejada está enquadrada na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista as características específicas de instalação e localização do imóvel e os requisitos estabelecidos no § 5º do artigo 74 da citada norma.

6. Deste modo, lastreado no Parecer da ASJUR1 nº 234, e considerando a disponibilidade orçamentária para a despesa, documento nº 3366940, **AUTORIZO** a contratação da Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa, inscrita no CPF sob o nº 004.475.585-60, no valor mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) e total estimado de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), considerando a vigência de 60 (meses) meses do ajuste, com fulcro no artigo 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/91, no que couber, tendo por base as características (mínimas) e requisitos fixados, afetos às necessidades da Administração de localização e de instalação do Cartório da 107ª Zona Eleitoral, e que levaram à escolha do imóvel, nos termos da minuta encartada no documento nº 3356848, devendo ser atendida a recomendação da ASJUR1 no tópico 18 de seu opinativo.

7. Encaminhe-se, simultaneamente:

- à SOF para emissão de empenho;
- à SGA, para publicação e demais providências;
- à SGS, para acompanhamento e demais medidas necessárias.

**RAIMUNDO VIEIRA**

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo de Campos Vieira, Diretor Geral**, em 16/06/2025, às 08:27, 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 **3385334** e o código CRC **3D475A37**.

