



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 : Locação de imóvel destinado à instalação da sede do Cartório Eleitoral da 107ª Zona - município de Santa Teresinha/BA.

PARECER nº 234 / 2025 - PRE/DG/ASJUR1

1. Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica para manifestação acerca da formalização de contrato de locação de imóvel destinado à instalação da sede do Cartório Eleitoral da 107ª Zona, sediada no município de Santa Teresinha/BA.

2. Consta dos autos que a necessidade premente de locação decorre da requisição de desocupação das salas anteriormente cedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, conforme doc. nº 2796590, as quais vinham abrigando o cartório da referida zona eleitoral.

3. Segundo informações processuais, o prazo para a desocupação original encerrou-se em março de 2024, tendo sido temporariamente prorrogado por força do processo eleitoral.

4. Após exaustivas tratativas com o ente municipal para a cessão gratuita de imóvel público que pudesse atender às necessidades da Justiça Eleitoral, verificou-se a inviabilidade orçamentária da Prefeitura em arcar com os custos das reformas necessárias nos imóveis inicialmente cogitados.

5. Os valores estimados para tais adequações variaram significativamente, situando-se entre R\$ 109.180,00 (cento e nove mil cento e oitenta reais) e R\$ 142.540,88 (cento e quarenta e dois mil quinhentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos), conforme detalhado nos docs. nº 2546143 e 2717363.

5.1. Diante da expressa negativa municipal e da ausência de imóveis públicos com características adequadas para a instalação do cartório, demandou-se a realização de consulta prévia no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI, a qual resultou em uma declaração de indisponibilidade emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme atestam os docs. nº 3163247 e 3163255, confirmando a inexistência de bens imóveis da União que pudessem ser cedidos para a finalidade desejada.

6. Em decorrência do esgotamento das alternativas de cessão gratuita de imóveis públicos (doc. nº 3172975), foi apresentada uma proposta de locação do imóvel (doc. nº 3172980), acompanhada da respectiva escritura particular de cessão de posse de imóvel urbano (doc. nº 3172981) e do documento de identificação da proprietária (doc. nº 3172982). Inicialmente, a proposta contemplava uma área construída total de 276m² (referente à casa principal) e duas kitnets localizadas ao fundo do terreno, com áreas de 44m² e 56m², respectivamente, totalizando um valor mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), doc. nº 3172980.

6.1. Contudo, após a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, cujo laudo está no doc. nº 3193501, que atribuiu um valor locatício de R\$ 2.824,00 (dois mil oitocentos e vinte e quatro reais) apenas para a área principal do imóvel, foi formalizada uma nova proposta (docs. nº 3271067 e 3331669), a qual, excluiu as *kitnets*, concentrando-se na locação da área principal, com valor mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) e área útil de 176m².

7. A Seção de Manutenção Predial (SEMAI) procedeu à análise técnica do imóvel, concluindo pela sua aptidão para a instalação definitiva do cartório, desde que cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos no doc. nº 3308419. Foram apontadas diversas adequações necessárias, entre outras exigências detalhadas pela SEADIN nos docs. nº 3244466 e 3329998. A proprietária, Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa, manifestou formalmente seu interesse em realizar todos os ajustes necessários e solicitou a planta baixa com as divisões propostas (doc. nº 3253001) para dar seguimento às providências, conforme doc. nº 3271067.

7.1. O cartório, por sua vez, informou a entrega da planta (doc. n. 3284615) e reiterou a viabilidade da locação, com a proprietária firmando termo de compromisso para a realização das reformas, conforme doc. nº 3341870.

8. No curso do processo, uma segunda proposta de locação foi apresentada pelo Sr. Rodrigo Moraes Correia, referente a outro imóvel em Santa Teresinha/BA, conforme doc. nº 3341923. Contudo, esta segunda proposta não foi acompanhada da documentação completa necessária para uma avaliação técnica aprofundada, incluindo fotos e planta baixa do imóvel, elementos essenciais para a análise de sua adequação. A urgência na tramitação do expediente, face à iminente requisição das salas atualmente ocupadas pelo cartório, levou à priorização da proposta da Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa.

8.1. Adicionalmente, a análise da SEMAI, constante do doc. nº 3369254, concluiu que o imóvel do Sr. Rodrigo Moraes Correia não se mostrava favorável para a instalação do cartório eleitoral. A unidade técnica destacou que, embora em boas condições de conservação, o imóvel possui três pavimentos e área consideravelmente superior às necessidades funcionais do cartório, além de estar situado em região mais afastada do centro, predominantemente residencial, ao contrário do imóvel da Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa, que se localiza em área central da cidade. A disposição dos cômodos do segundo imóvel, com quatro cômodos no primeiro andar, prejudicaria a acessibilidade, e o muro externo baixo demandaria a instalação de concertina em toda a sua extensão. Assim, a proposta da Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa, doc. nº 3271067, foi ratificada como a solução tecnicamente mais adequada à instalação do cartório eleitoral da 107ª ZE.

9. O processo foi instruído com diversos documentos relativos à proprietária Sra. Geisa Rafaela Sales Ribeiro da Costa, incluindo: documento de identificação da proprietária (doc. nº 3172982), comprovante de situação cadastral no CPF, certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), certidão negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), bem como certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 03/11/2025, constantes do doc. nº 3331441. Adicionalmente, foram juntadas as provas de quitação das duas últimas contas de energia elétrica e água/esgoto, conforme doc. nº 3331685, e o comprovante de residência. No que tange ao imóvel, além da escritura particular de cessão de posse de imóvel urbano (doc. nº 3172981), foram anexados o laudo de avaliação do Oficial de Justiça (doc. nº 3193501), fotografias do imóvel (doc. nº 3197684) e a planta baixa (doc. nº 3284615).

9.1. Posteriormente, foi juntada comprovação negativa de débitos relativos ao IPTU (docs. nº 3344623 e 3344625).

9.2. A proprietária também apresentou declaração de ciência e concordância quanto à realização da vistoria pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia (CBMBA), conforme previsto na proposta de locação (doc. nº 3331669).

10. A Seção de Contratos (SECONT) anexou a minuta contratual, doc. nº 3356848, e manifestou-se nos termos do doc. nº 3357062, solicitando a informação do prazo máximo para a conclusão das obras de adaptação.

11. A SEMARC confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício, conforme doc. nº 3366940, indicando um valor total de R\$ 19.600,00 para o período de 01/06/2025 a 31/12/2025, com a devida classificação nas contas contábeis e orçamentárias pertinentes.

12. A SEMAI, por sua vez, informou que o prazo máximo para a conclusão das obras de adaptação é de 20 (vinte) dias, conforme doc. nº 3369254.

É o breve relatório.

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*.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Paulo Andrade e Silva**, Técnico Judiciário, em 10/06/2025, às 13:49, 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 **3376118** e o código CRC **5AED9ADF**.