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 : 0017258-39.2023.6.05.8127
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel - Cartório Eleitoral da 127ª Zona Eleitoral - Candeias

PARECER nº 13 / 2025 - PRE/DG/ASJUR1

1. Retornam os presentes autos contemplando minuta contratual ajustada, tendo em vista o novo valor proposto para a locação do imóvel (doc. nº 3183277).

2. De modo inicial, registramos que a SGS, após tecer as considerações contidas no doc. nº 3062540, inclusive quanto à proposta de locação já autorizada por meio do doc. nº 3048311 (relativa ao imóvel referido no item acima), bem como à nova proposta apresentada posteriormente pelo Cartório Eleitoral da 127ª ZE, doc. nº 3072715, concluiu que *"...não existindo parâmetro que justifique praticarmos o alto valor solicitado pelos imóveis situados à Travessa Alagoas, nº 26-A, bairro Pitanga, Candeias-BA (2878693) e à Rua Niterói, nº 22, bairro Pitanga, Candeias-BA (3072715). Assim, deve este Regional iniciar imediatamente novas buscas por imóvel em melhores condições que este, ampliando o universo dessa procura, de forma a melhor atender às necessidades de instalação para o cartório eleitoral, inclusive quanto à sua localização, encontrando imóvel em melhor estado e com menor necessidade de intervenção. Por esse motivo, através do SEI nº 22056-02.2024.6.05.8000, estamos destacando o servidor* Dennys Paiva *para, presencialmente, realizar buscas por imóvel no município de Candeias para abrigar o Cartório Eleitoral da 127ª Zona."*

3. Assim, diante das ponderações trazidas pela SGS, nas manifestações constantes dos docs. nºs 3055410 e 3062540, a Diretoria-Geral, por meio do doc. nº 3079132, tornou sem efeito decisão anteriormente exarada no doc. nº 3048311, que autorizava a contratação de imóvel situado na Travessa Alagoas, nº 26-A, bairro Pitanga e determinou, por fim, o encaminhamento dos autos à SGS para ciência e continuidade das providências necessárias com vistas a localizar imóvel para abrigar a 127ª Zona Eleitoral, com a urgência que o caso requer.

4. Nessa perspectiva, em atendimento ao quanto solicitado pela SGS, no doc. nº 3080428, novos imóveis foram visitados, nos termos registrados pela SEMAI (doc. nº 3097327). A partir da análise dos relatórios e informações coletadas, concluiu essa unidade que, embora o preço não seja o mais baixo, o imóvel 10 (relatório técnico no doc. nº 3097188) é o que melhor atende às condições necessárias para a transferência do cartório, destacando, ainda, os indispensáveis serviços a serem realizados pelo proprietário anteriormente à sua ocupação.

5. Na oportunidade, o proprietário do imóvel 10 foi consultado acerca da possibilidade de redução do valor proposto (R$ 6.000,00), consoante determinado no doc. nº 3100286, tendo o mesmo declarado que poderia reduzir o valor para R$ 5.000,00. Dessa foram, solicitou-se o envio da proposta ajustada, além dos documentos que deveriam acompanhar a proposta (doc. nº 3121420).

6. Nesse ínterim, o proprietário do imóvel situado na Travessa Alagoas, nº 26-A, bairro Pitanga, cuja possibilidade de locação fora desconsiderada, nos termos da decisão da Diretoria-Geral deste Regional, protocolizou pedido concernente à realização de nova análise de seu imóvel, informando, por oportuno, que, de forma espontânea, realizou as reformas sugeridas pela unidade técnica deste Tribunal, estando o mesmo plenamente apto a abrigar o Cartório Eleitora. Por fim, anexa nova proposta com valor reduzido, no montante de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme docs. nºs 3126881 e 3127026.

7. Considerando as tratativas da SGS junto ao Juízo Eleitoral da 127ª Zona, após as quais a Magistrada manifestou intenção de vistoriar pessoalmente os dois imóveis em análise, o presente expediente foi encaminhado preliminarmente à referida zona para manifestação da Juíza Eleitoral, a qual, com base em análise minuciosa das características, vantagens e desvantagens de cada imóvel, optou pela locação do imóvel situado na Travessa Alagoas, nº 26-A, nos termos do relatório contido no doc. nº 3164880. Nada obstante a escolha feita pela Magistrada, registramos que a mesma não descartou a locação do imóvel 10, manifestando concordância caso a Administração venha a fazer essa opção. No entanto, quanto a esse imóvel, restou consignado pela SGS, no doc. nº 3174519, que o seu proprietário se manteve inerte quanto ao encaminhamento de nova proposta e da documentação pertinente.

8. De referência ao imóvel supra, foram juntadas a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa quanto ao IPTU, atualizada, e a declaração de ciência de que deverá solicitar, no prazo de 10 dias, após notificação pelo Locatário, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia (doc. nº 3181816). Já em relação à Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, no mesmo documento constam os motivos pelos quais a sua retirada não se faz possível.

9. Através do doc. nº 3183277, a SECONT promoveu a juntada de nova minuta contratual, dessa vez abarcando o ajuste relativo ao novo valor proposto .

10. Instada a vistoriar o imóvel para verificar se as intervenções solicitadas no doc. nº 2972985 foram atendidas satisfatoriamente, informa a SEMAI que o proprietário realizou a maioria delas e relaciona os serviços pendentes, concedendo o prazo de 7 dias para a sua execução.

11. Quanto à referida minuta, faz-se necessário apenas a adequação da cláusula sexta e seu parágrafo único para contemplar as adaptações restantes e o seu prazo de execução, nos moldes informados pela SEMAI, no doc. nº 3184792. Após a realização de tais ajustes, estará a minuta apta a produzir os efeitos jurídicos almejados.

12. Tendo em vista o novo valor da locação e, ainda, que a informação anterior acerca da disponibilidade orçamentária contemplou período pretérito (15/10 a 31/12/2024), recomendamos que, em momento oportuno, os autos retornem a SEMARC para fins de atualização da informação.

13. Por fim, compete-nos ponderar sobre a inviabilidade da apresentação da Certidão Negativa de Ônus Reais. Nesse particular, entendemos que, em obediência ao princípio da supremacia do interesse público, sobretudo diante das dificuldades demonstradas para a localização de um imóvel apto a abrigar o Cartório Eleitoral da 127ª ZE, assim como da necessidade urgente de devolução do espaço ao TJ/BA, haja vista a previsão de início das obras em suas instalações em 17 de dezembro p.p., entendemos que a sua apresentação poderá, excepcionalmente, ser dispensada.

É o parecer.

Documento assinado eletronicamente por **Tereza Raquel Ferreira Alves**, **Técnico Judiciário**, em 10/01/2025, às 10:28, 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 **3188966** e o código CRC **D92501E8**.

0017258-39.2023.6.05.8127 3188966v25