



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 : 0010377-72.2023.6.05.8086
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel - Cartório Eleitoral da 86ª Zona Eleitoral - Mairi

PARECER nº 328 / 2025 - PRE/DG/ASJUR1

1. Após a emissão do anterior parecer dessa Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos (doc. nº 2663356), o qual versou sobre a análise da minuta de contrato que tinha por objeto a locação do imóvel situado na Rua Senhor do Bonfim, nº 218, Mairi, de propriedade da Sra. Alexsandra Alves Sena, novos desdobramentos ocorreram quanto à pretendida locação, consoante se observa das informações registradas pela SGS, no doc. nº 2769473, a seguir transcritas:

1. O presente expediente foi iniciado com a finalidade de promover a mudança da sede do cartório da 86ª Zona Eleitoral das dependências do Fórum da Comarca de Mairi, tendo em vista solicitação do Tribunal de Justiça, conforme indicado nos documentos n.º [2382544](#) e n.º [2448006](#).

2. Convém registrar que no âmbito do processo SEI n.º [0017112-88.2023.6.05.8000](#) foi registrada reunião realizada, em 30/08/2023, entre o secretário da SGS, Maxwell Mascarenhas, e o Secretário de Administração do TJ/BA, Fabrício Ferreira, o Coordenador de Controle Patrimonial (COPAT), Marcos Barbosa e o Diretor de Suprimento e Patrimônio, Jorge Medrado Júnior, na qual ficou definida que não apenas Mairi, mas outras Zonas Eleitorais, a exemplo de **Bom Jesus da Lapa, Mucuri, Santa Terezinha e Senhor do Bonfim**, precisariam sair das dependências do TJ/BA até março/2024.

2.1 Nesse sentido, foram tomadas as providências em processos específicos para a busca de imóveis com vistas a abrigar as Zonas Eleitorais

3. No que se refere à 086ª Zona Eleitoral-Mairi, foi realizado todo procedimento de praxe para solicitação de imóveis, concluindo-se pela locação do imóvel do Senhora **Alexsandra Alves Sena**, que ao final da negociação, como demonstrado no documento n.º [2716731](#), desistiu da locação.

3.1 O valor inicialmente proposto foi de R\$ 3.500,00, porém o locatário mudou a proposta para R\$ 4.000,00, mesmo tendo sido oferecidas condições para as reformas que ele deveria promover no imóvel (documento n.º [2716244](#)).

3.2 Considerando que a nova proposta seria desvantajosa para o Tribunal, não prosseguimos com a locação do imóvel.

4. Diante disso, a Chefe do Cartório iniciou a busca por novo imóvel para locação, no entanto, embora tenha empenhado esforços nesse sentido, ainda não logrou êxito, conforme demonstrado nos documentos n.º [2755856](#), [2755857](#) e [2756727](#).

5. Tendo em vista a proximidade das Eleições 2024, esta SGS solicitou a Secretaria de Administração do TJ/BA que postergasse a saída do cartório eleitoral de Mairi das dependências do Fórum Estadual até que seja identificado e adaptado um imóvel no município que reúna condições de abrigar as instalações da Justiça Eleitoral na localidade (documento n.º [2753568](#)).

6. Em seguida, foi anexado aos autos e-mail da COPAT-TJ/BA, solicitando posicionamento deste Regional quanto ao prazo para desocupar as salas onde estão instalados os cartórios eleitorais mencionados no item 2

acima, uma vez que tal prazo já havia sido acordado na reunião realizada em 30/08/2023 (documento n.º [2756404](#)).

7. Assim, diante do exposto, encaminho à **COSAD** e à **SEADIN**, para elaborar minuta de ofício, a fim de informar a Secretaria de Administração do TJ-BA acerca da necessidade de manutenção da 86ª Zona Eleitoral-Mairi até o mês de **dezembro/2024**, quando já terá sido realizada as Eleições 2024. Para tanto, poderá ser utilizado como base o texto da mensagem eletrônica encaminhada por este signatário ao Secretário de Administração do TJBA, ainda sem resposta (documento n.º 2753568).

8. No que tange às Zonas Eleitorais (item 2), solicito que a SEADIN faça o levantamento da tramitação dos processos iniciados para locação de imóvel, avaliando para cada caso a necessidade de postergar a saída dos cartórios dos Fóruns Estaduais e o devido prazo. O resultado dessa avaliação deverá ser registrado no SEI n.º [0017112-88.2023.6.05.8000](#), e ao final elaborar minuta de ofício em resposta ao quanto solicitado pelo TJ/BA no documento n.º [2756404](#).

2. Em razão do quanto registrado acima, expediu-se o ofício n.º 643/2024, para a Secretaria de Administração do TJ-BA (doc. n.º 2782980), cujo recebimento encontra-se consignado no doc. n.º 2796417.

2.1. De igual modo, por meio do doc. n.º 2772103, restou autorizado o cancelamento da nota de empenho 2024NE000474 (doc. n.º 2696145), referente à locação de imóvel em Mairi, decorrente da decisão da Unidade Diretiva desta Casa, proferida no doc. n.º 2687442. Tal cancelamento foi devidamente providenciado, conforme docs. n.ºs 2776250 e 2776261.

2.2. Ademais, a SECONT registrou o cancelamento da numeração do CT 012/2024, anteriormente atribuída ao presente objeto (doc. n.º 2777408).

3. Em razão da necessidade de buscar novo imóvel no município em apreço, os autos foram devolvidos à zona eleitoral, ocasião em que a mesma realizou novos procedimentos, de acordo com o Manual de Procedimentos para Ocupação de Imóveis, conforme docs. n.ºs 2821366, 2821374, 3133117, 3163161, 3163167, 3193970 e 3193989, o que resultou na obtenção da proposta de locação contida no doc. n.º 3262533.

4. Instada a promover a avaliação técnica do imóvel, a SEMAI registrou que, após contato com a 86ª ZE, foi confirmado que o novo imóvel ofertado não se encontra mais disponível para locação (docs. n.ºs 3323268 e 3340691).

5. Dessa forma, a SGS recomendou que a unidade cartorária fosse diligenciada para iniciar novas buscas por imóvel adequado (doc. n.º 3343076), o que resultou no encarte da proposta apresentada anteriormente, concernente ao imóvel situado na Rua Senhor do Bonfim, n.º 218, de propriedade da Sra. Alexsandra Alves Sena, com o mesmo valor para a locação, a saber, R\$ 4.000,00 (doc. n.º 3359145).

5.1. Na oportunidade, a citada secretaria registrou as seguintes informações (doc. n.º 3359203):

1. Reabro o presente expediente para juntada da proposta de locação de imóvel da Sra. *Alexsandra Alves Sena* (valor R\$ 4.000,00), documento n.º [3359145](#), destinado à instalação da 86ª Zona Eleitoral, em razão da requisição das salas pelo Tribunal de Justiça, atualmente ocupadas pela unidade cartorária.

2. Cumpre informar que, conforme apurado junto à Diretoria de Suprimento e Patrimônio do TJ, o Juiz de Direito da Comarca de Mairi solicitou a liberação das salas ocupadas pelo cartório eleitoral no prazo de 60 (sessenta) dias.

3. Preliminarmente, encaminho o presente expediente à **SEADIN** para, **com máxima urgência**, requerer junto à proprietária do imóvel *declaração de compromisso* para realização dos serviços listados pela SEMAI no documento n.º [2681078](#), conforme reproduzido a seguir:

(...)

4. Em caso afirmativo, retorne os autos após conferência de toda documentação necessária (check-list) para locação do imóvel.

6. No que tange ao imóvel em apreço e à locadora, foram acostados os seguintes documentos: a) Certidão Negativa de Débitos sobre o IPTU (doc. nº 3398043 - fls. 07); b) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, Certidão de Regularidade Fiscal Pessoa Física, Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. nº 3398063); c) Escritura Pública e Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel (doc. nº 3399050) e d) Comprovante de Situação Cadastral no CPF (doc. nº 3402305).

6.1. Consta, ainda, no doc. nº 3399877, declaração da proprietária se comprometendo em realizar as adequações listadas no doc. nº 3375116.

7. A SGS, no doc. nº 3406560, consigna que, diante da inexistência de outras propostas e da urgência em devolver as salas do Tribunal de Justiça (haja vista o quanto relatado no doc. nº 3406554), resta-nos, salvo melhor juízo, acolher a proposta da Senhora Alexsandra Alves (doc. nº 3359145).

8. Acerca da nova minuta contratual encartada, deverão ser promovidos os ajustes a seguir (doc. nº 3423593):

8.1. Na cláusula oitava cabe a inserção da obrigação do locatário de *"comunicar, ao LOCADOR, acerca da instituição da Brigada de Incêndio no imóvel."*

8.2. De igual modo, na cláusula nona, deverá constar a previsão da locadora de *"solicitar, no prazo de 10 (dez) dias, após notificado pelo Locatário da instituição da Brigada de Incêndio no imóvel, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia – CBMBA."*

9. No doc. nº 3434622, a SEMARC informa acerca da disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no período 01/08 a 31/12/2025.

10. Dessa forma, opinamos pela formalização do ajuste em apreço, nos moldes da minuta retromencionada, que, após a implementação dos ajustes ora propostos, estará apta a produzir os efeitos jurídicos almejados.

11. Na oportunidade, recomendamos que, em momento oportuno, seja juntada a documentação relacionada no doc. nº 3402415, conforme solicitados pela SEADIN (doc. nº 3402511), assim como nova Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, em razão da perda de validade do documento acostado.

11.1. No que tange à certidão de ônus reais do imóvel, a qual venceu recentemente, em 30/07/2025, por se tratar de documento que possui custos de emissão, pela razoabilidade, entendemos desnecessária a atualização.

11.2. Por fim, anteriormente à celebração do ajuste, deverá ser promovida a consulta ao CADIN para o fim de verificar se há registro de irregularidade em desfavor da proprietária do imóvel.

É o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tereza Raquel Ferreira Alves**, Técnico Judiciário, em 08/08/2025, às 10:18, 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 **3455012** e o código CRC **5A17E1A1**.