



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 : 0013999-92.2024.6.05.8000
149ª ZONA ELEITORAL
INTERESSADO : SEÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL DO INTERIOR
COORDENADORIA DE OBRAS E MANUTENÇÃO PREDIAL
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA 149ª ZONA ELEITORAL

DECISÃO nº 3488189 / 2025 - PRE/DG/ASSED

1. Trata-se de proposta de locação de imóvel com vistas a abrigar a sede da 149ª Zona Eleitoral (Itiúba - BA), nos termos da minuta encartada no doc. n.º 3463407, em face da reforma do Fórum da Comarca da referida municipalidade e da previsão de utilização de uma das duas salas anteriormente ocupadas por esta Justiça Especializada, para instalação de sala de escuta ativa, pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (TJ-BA) (docs. n.º 3428878, 3429049, 3436611, 3440047, 3441208 e 3459193).
2. Registre-se que os órgãos participantes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 7/2010 - TRF, TRT e TJBA - existentes em Itiúba - BA foram consultados sobre a disponibilidade de salas ou prédios compatíveis com as características mínimas exigidas, restando as consultas e respectivas negativas acostadas nos docs. n.º 3091844, 3163147, 3428515, 3429767, 3431234 e 3431375.
3. Nesse sentido, verificou-se adoção de providências com vistas à busca de imóvel para locação (docs. n.º 3010202 e 3440824), sendo apresentada proposta única (doc. n.º 3431228), pelo Senhor Edvaldo Rios Maia, portador do CPF n.º 707.034.735-68, referente ao imóvel situado à Avenida Belarmino Pinto, n.º 214, Centro, Itiúba - BA, observado valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).
4. Foram encartados aos autos os seguintes documentos instrutórios: declaração de indisponibilidade SISREI (doc. n.º 3163147); proposta de locação apresentada pelo Senhor Evaldo Rios Maia (doc. n.º 3431228); laudo de avaliação judicial do imóvel ofertado (doc. n.º 3431232); declaração do cartório eleitoral atestando inexistência de órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 7/2010 - TRF e TRT, na municipalidade, bem como que o imóvel a ser locado poderia receber o almoxarifado, atualmente instalado em outro imóvel locado (doc. n.º 3431234); certidões relativas ao Senhor Evaldo Rios Maia (docs. n.º 3432863, 3432867, 3432870 e 3432884); Certidão negativa de débitos de IPTU do imóvel, válida até 22/10/2025 (doc. n.º 3432879); documento de identificação do Senhor Evaldo Rios Maia (doc. n.º 3432910); instrumento particular de compra e venda do imóvel objeto de proposta de locação, constando como vendedor o Senhor Matheus Moreno Martins Ataíde e comprador o Senhor Evaldo Rios Maia (doc. n.º 3432923); certidão negativa de ônus reais do imóvel em nome do Senhor Matheus Moreno Martins Ataíde, válida até 24/4/2025 (doc. n.º 3437313); comprovante de residência do Senhor Evaldo Rios Maia (doc. n.º 3437316); e consulta ao CADIN para o CPF do proponente locador (doc. n.º 3463928).
5. Ressalte-se que o compromisso do proponente locador em sanear pendências do imóvel originalmente indicadas pela área técnica deste Regional, nos docs. n.º 3438939 e 3442582; bem como solicitar, no prazo de 10 (dez) dias, após notificado pelo locatário, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia (CBMBA), sob pena de extinção unilateral do contrato, restou firmado em declaração encartada no doc. n.º 3443637.

6. Saliente-se, em tempo, que os(as) servidores/servidoras lotados no Cartório Eleitoral da 149ª Zona restaram autorizados a laborar em regime de trabalho remoto, até 31/10/2025, nos termos da decisão ASSAD n.º 3465031.
7. A disponibilidade orçamentária para fazer face à despesa, no presente exercício, foi informada pela SEMARC/COGEORC/SOF, consoante teor dos docs. n.º 3470450 e 3472088.
8. Quanto às adaptações necessárias à adequação do imóvel objeto da proposta de locação, ressalte-se que a SEMAI/COMANP/SGS, complementarmente, registrou (doc. n.º 3478422):

Em atendimento à solicitação do doc. 3466398, solicitamos a inclusão do seguinte serviço na Cláusula Sexta da minuta contratual:

- **Substituição dos portões de entrada por porta de vidro com grade.**

Quanto ao prazo para execução das obras de adaptação, em razão do acréscimo mencionado, sugerimos a fixação de **30 (trinta) dias** para a conclusão. Ressaltamos, ainda, que as obras de adaptação sob responsabilidade desta SEMAI somente poderão ser iniciadas após o recebimento do imóvel e a conclusão da licitação do processo SEI 0027585-02.2024.6.05.8000, cujo objeto é a contratação de serviços de manutenção predial para os cartórios do interior.

[...] *[grifos originais]*

9. Instada a se manifestar, a ASJUR1 emitiu o Parecer n.º 366/2025 - PRE/DG/ASJUR1 (doc. n.º 3484501), aduzindo o que segue:

[...]

9. Vislumbra-se que no presente caso, apesar da urgência na desocupação das salas cedidas pelo Tribunal de Justiça, os procedimentos constantes do Manual de Ocupação de Imóveis foram observados, obtendo-se uma única proposta.

10. De outro turno, constata-se que a locação do imóvel para instalação do Cartório Eleitoral da 149ª Zona é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípua da Administração. Assim, resta justificada a contratação pretendida.

11. No que se refere à documentação do imóvel ofertado por **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3431228), verifica-se que foi providenciada certidão negativa de ônus reais em nome de **Matheus Moreno Martins Ataíde** (doc. n.º 3437313) e instrumento particular de compra e venda, do qual consta **Evaldo Rios Maia** como comprador e **Matheus Moreno Martins Ataíde** como vendedor (doc. n.º 3432923). Neste contexto, a rigor, a certidão de ônus reais deveria estar em nome do locatário. No entanto, considerando o pequeno porte do município, o que certamente implica na ausência de outro imóvel minimamente apto a atender à demanda da Administração, entendemos que nada obsta a formalização da locação pretendida.

12. Quanto ao preço, foi atendido o requisito da comprovação de vantagem econômica para a Administração, já que foi apresentado laudo de avaliação judicial do imóvel (doc. n.º 3431232), para atestar que o valor cobrado pela locação é compatível com a média praticada no mercado local.

13. Isto posto, cumpre trazer o que dispõe a [Lei nº 14.133/2021](#) sobre a matéria:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial 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, do 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. De referência à minuta anexada aos autos (doc. nº 3463407), recomendamos que no preâmbulo o trecho “portador do RG nº 707.039.735-68 – SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº 707.039.735-68”, seja substituído por “conforme qualificação constante nos autos”, em atenção aos preceitos da [Lei nº 13.709/2018](#) (LGPD), no mais, encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados. Cabe ressaltar, ainda, a necessidade de adequação quanto ao apontado pela SEMAI no documento nº 3478422.

15. Com efeito, opinamos pela efetivação do contrato de locação em pauta, com esteio no artigo 74, inciso V, §5º, da [Lei nº 14.133/2021](#), bem como na [Lei nº 8.245/91](#).

[...] *[grifos originais e aditados]*

10. Diante do exposto, acolho o Parecer nº 366/2025 - PRE/DG/ASJUR1 (doc. nº 3484501), que passa a compor os fundamentos da presente decisão, em sua integralidade, e, considerando as características (mínimas) e requisitos fixados, afetos às necessidades da Administração de localização e instalação do Cartório da 149ª Zona Eleitoral (Itiúba - BA); as dificuldades relatadas para localização de imóvel que atenda aos referidos parâmetros institucionais, na municipalidade, que resultaram na apresentação de proposta única de imóvel para locação; bem como a disponibilidade orçamentária para fazer face à despesa (docs. nº 3470450 e 3472088), **AUTORIZO, excepcionalmente, a contratação do Senhor EVALDO RIOS MAIA (CPF nº 707.034.735-68), com vistas à locação do imóvel localizado à Avenida Belarmino Pinto, nº 214, Centro, Itiúba - BA, CEP 48850-000, pelo prazo de 60 (sessenta meses), observado valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com fulcro no art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e alterações posteriores, bem como na Lei nº 8.245/91, no que couber, nos termos da minuta encartada no doc. nº 3463407, desde que realizadas as alterações indicadas no item 14, do sobredito opinativo da ASJUR1 (doc. nº 3484501).**

11. Encaminhe-se, simultaneamente:

- à SOF, para ciência e emissão do correspondente empenho;

- à SGA, para ciência, alteração da minuta anteriormente encartada (doc. nº 3463407), formalização do contrato de locação e demais providências pertinentes, no âmbito das respectivas competências regulamentares; e

- à SGS, para ciência e:

a) providências voltadas à: substituição da declaração de compromisso originalmente firmada pelo proponente locador (doc. nº 3443637), de modo a contemplar adaptação acrescentada, pela SEMAI/COMANP/SGS, no despacho nº 3478422; e renovação da certidão de ônus reais do imóvel objeto de locação (docs. nº 3437313 e 3458436), nos termos dos subitens 1.3.1.2, e 1.7 (item 19), do Manual de Procedimentos para a Formalização da Ocupação de Imóveis deste Regional (doc. nº 3010187);

b) após a formalização do ajuste, considerando o acréscimo de prazo para conclusão de adaptações no imóvel, pelo locador, bem como interstício necessário à conclusão de serviços sob responsabilidade da SEMAI/COMANP/SGS (docs. nº 3478422 e 3485078), prestação de informação quanto à estimativa de prazo para conclusão dos serviços e efetiva ocupação do imóvel, de modo a instrumentalizar eventual reavaliação, pela Presidência deste Regional, do termo final (31/10/2025) do

prazo fixado para desenvolvimento de atividades, em regime de trabalho remoto, pelos(as) servidores/servidoras da 149ª Zona Eleitoral, nos moldes da decisão ASSAD n.º 3465031; e

c) formalizado o ajuste, concluídas adaptações necessárias e promovida a efetiva ocupação do imóvel objeto da locação ora autorizada, avaliação quanto à necessidade de manutenção de contrato de locação de imóvel que abriga o atual depósito/almojarifado da 149ª Zona Eleitoral, considerando o quanto sinalizado pelo titular da referida unidade cartorária, no doc. n.º 3431234;

d) acompanhamento da execução contratual.

RAIMUNDO VIEIRA

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo de Campos Vieira, Diretor Geral**, em 05/09/2025, às 08:11, 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 **3488189** e o código CRC **1BDF3197**.