



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

INTERESSADO : SEADIN

ASSUNTO : Locação de imóvel para Alocação do Cartório da 149ª ZE – Itiúba/BA

PARECER nº 366 / 2025 - PRE/DG/ASJUR1

1. Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica para manifestação acerca da formalização de contrato de locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral da 149ª Zona, sediada no município de Itiúba/BA.
2. Verifica-se nos autos que, após diversas tentativas de solucionar a questão de forma não onerosa, a Administração precisou adotar providências quanto à locação em análise, por conta da necessidade de desocupar as salas cedidas pelo TJ-BA na localidade, já que a referida edificação passará por reforma, a se iniciar em 25/08/2025.
3. No que concerne ao assunto, a SGS ressaltou que a locação, a princípio temporária, tende a se tornar permanente, já que o TJ/BA sinalizou que após a reforma disponibilizará espaço que é insuficiente à instalação do Cartório Eleitoral, nos seguintes termos (doc. nº 3459193):

“1. O presente expediente tem por finalidade viabilizar a busca de imóvel adequado para instalação da 149ª Zona Eleitoral em virtude da requisição pelo Tribunal de Justiça das salas ocupadas pela unidade cartorária no Fórum da Comarca de Itiúba, cuja reforma está prevista para iniciar em **25/08/2025**, com duração de 90 dias.

2. Para a busca de novo imóvel, o cartório deu início aos procedimentos previstos no Manual de Ocupação de Imóvel, em conformidade com as orientações da SEADIN constantes do documento n.º [3010202](#).

3. Verifica-se que a unidade cartorária realizou as diligências necessárias, certificando no expediente a inexistência de órgãos do TRF e TRT antecipando que, **após a reforma, o Tribunal de Justiça irá disponibilizar apenas uma sala no Fórum com apenas 9 metros quadrados**, sendo insuficiente para as atividades do cartório eleitoral.

3.1 Ademais, foi consultado o Tribunal de Justiça sobre a possibilidade de utilização do imóvel "Casa do Juiz". Contudo, conforme informação da unidade cartorária (documento n.º [3429767](#)), o imóvel será utilizado pela nova juíza titular da Comarca.

3.2 Prosseguindo na busca por imóvel, a unidade cartorária apresentou a proposta de locação do imóvel do Sr. Evaldo Rios Maia (documento n.º [3431228](#)), no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Registre-se que foi a única proposta de locação apresentada, conforme informado pela unidade cartorária no documento n.º [3440824](#)).

3.3 Por sua vez a SEADIN, por meio dos documentos n.º [3434176](#), [3436611](#) e [3458436](#), apresentou a documentação pertinente ao referido imóvel.

4. Concluída a avaliação do imóvel a SEMAI informou, preliminarmente, a impossibilidade de atender ao prazo para transferência do cartório para o novo imóvel até 25/08 (documento n.º [3438939](#)):

Preliminarmente à análise do imóvel, registramos que o cartório de Itiúba é atendido pela empresa de manutenção predial MM Ferreira, por meio do Contrato n.º 53/2023. Caso se opte pela locação do imóvel da proposta do doc. n.º [3431228](#), a SEMAI, em regra, precisaria elaborar projetos de adequação, acionar a empresa contratada e, após o orçamento, emitir Ordem de Serviço (OS). Considerando tratar-se de ocupação temporária devido à reforma do fórum do TJBA, seria possível elaborar projetos simplificados e a própria SEMAI preparar a planilha orçamentária, emitindo a OS diretamente.

*Mesmo na modalidade simplificada, estima-se um prazo de 7 (sete) dias úteis para elaboração do projeto e orçamento, 4 (quatro) dias para aquisição de materiais pela empresa de manutenção e, somente após a assinatura do contrato de locação e conclusão das adaptações pelo locador, início das adequações pela SEMAI. Em um cenário otimista, a assinatura do contrato ocorreria em **18/08**, as adaptações do locador até **08/09** e as adequações da SEMAI se estenderiam até **03/10**. Após isso, ainda seria necessário aguardar o prazo para a migração do link de dados (em torno de 10 dias).*

*Destaca-se que o Contrato n.º 53/2023 se encerrará em **06/09/2025**, sem prorrogação, e que o processo de contratação de nova manutenção predial (SEI n.º [0027585-02.2024.6.05.8000](#)) ainda não tem previsão de conclusão. Considerando o curto prazo de utilização do imóvel e os custos envolvidos, entendemos que a transferência temporária seria contraproducente.*

*Assim, s.m.j., concluímos que não será possível a transferência do cartório para o novo imóvel até **25/08**. No melhor cenário, a mudança ocorreria apenas na **primeira quinzena de outubro**. Reiteramos, conforme sugerido no doc. n.º [3351406](#), que se busque sala em algum órgão público do município para funcionamento do cartório por meio de VPN, caso autorizado.*

5. Importa esclarecer que, embora a SEMAI tenha considerado o uso do imóvel como temporário, há forte possibilidade dessa transferência do cartório assumir caráter permanente, conforme apontado pela unidade cartorária e pela SEADIN (documentos n.º [3431234](#) e [3440047](#)).

6. No que se refere ao contrato de manutenção predial do interior, cabe informar que a empresa não manifestou interesse na prorrogação do contrato, o que demandou a abertura de procedimento visando à contratação de nova empresa para atender às necessidades de manutenção predial na área anteriormente sob responsabilidade da contratada.

7. Em nova consulta à SEMAI acerca da possibilidade de redução do escopo inicialmente identificado, diminuindo prazos, custos envolvidos e facilitando ainda a execução dos serviços pela empresa ou em outro formato possível, a unidade esclarece que :

Manifestamos ciência da informação prestada pela SGS no doc. n.º [3441208](#) e esclarecemos que os prazos considerados no despacho da SEMAI, constante do doc. n.º [3438939](#), foram

estabelecidos com base em projetos simplificados, uma vez que se entendia tratar-se de uma locação temporária.

Sendo a locação definitiva, conforme aventado pela SGS, os prazos e custos, ao contrário, deverão ser majorados, considerando a necessidade de execução de instalações permanentes e duradouras.

Assim, não vislumbramos possibilidade de redução do escopo identificado. Ademais, não há viabilidade de execução dos referidos serviços pela empresa atualmente contratada.

A título de informação, foi emitida uma Ordem de Serviço para execução de atividades simples por essa empresa, com prazo de 8 (oito) dias úteis e início em 24/03. Decorridos 94 (noventa e quatro) dias úteis após o término do prazo, os serviços ainda não foram concluídos, o que evidencia a incapacidade técnica da empresa para execução de demandas básicas.

Diante do exposto, entendemos, salvo melhor juízo, que os serviços poderão ser executados pela nova empresa contratada, tão logo seja finalizado o respectivo procedimento licitatório.

8. Em sua avaliação a SEMAI, documento n.º [3438939](#), com base nas fotografias anexadas mas sem descartar a possibilidade de surgirem novos serviços a serem executados, elencou os serviços que deverão ser realizados pelo **proprietário**.

Poda dos arbustos na entrada do imóvel;

Alteração do padrão de entrada de energia para trifásico, com instalação de malha de aterramento. A SEMAI poderá encaminhar ao proprietário, oportunamente, o quadro de carga e o modelo de formulário para a alteração do padrão;

Emassamento e pintura de todo o imóvel, incluindo a fachada. As paredes e tetos internos deverão ser pintados na cor branco neve, enquanto as paredes externas deverão receber tinta acrílica nas cores branca, palha ou similar;

Revisão das instalações elétricas, com a correção de luminárias penduradas no teto;

Instalação de grades em todas as esquadrias do imóvel;

Revisão das esquadrias e manutenção, se necessário;

Instalação de portas internas, incluindo grades de proteção nas esquadrias com acesso à área externa. As esquadrias existentes deverão ser revisadas e envernizadas;

Construção ou adaptação do banheiro existente para atendimento às exigências da norma de acessibilidade (NBR 9050). A SEMAI encaminhará ao proprietário, oportunamente, o projeto de adequação;

Revisão do telhado, com reposição de telhas quebradas ou mal posicionadas, a fim de evitar infiltrações;

Adequação da calçada e da rampa de entrada do imóvel para garantir acessibilidade, conforme a NBR 9050. A SEMAI encaminhará ao proprietário, oportunamente, o respectivo projeto de adequação.

9. Registre-se que o proprietário do imóvel apresentou a declaração acostada ao documento n.º [3443637](#), assumindo o compromisso de executar os serviços elencados.

10. Diante do cenário apresentado, com a proximidade do início das obras de reforma no imóvel do Fórum da Comarca de Itiúba (25/08/2025) e o curto prazo para a formalização da locação do imóvel e realizar as adequações necessárias para instalação da 19ª Zona Eleitoral, encaminho à:

- a) **ASSGP**RE, via **ASSESD** para ciência e, à luz do prazo estimado pela **SEMAI** no item 4, ser avaliada a conveniência da concessão de *trabalho remoto* até que a locação e adequação do imóvel para transferência da unidade cartorária estejam concluídas;
- b) **SGA**, para elaboração da minuta contratual referente à locação do imóvel do Sr. Evaldo Rios Maia (documento n.º [3431228](#)), destinado a abrigar em caráter permanente a 149ª Zona Eleitoral.” (Destaquei)

4. No que tange à locação, os autos foram instruídos com a seguinte documentação: Declaração de indisponibilidade **SISREI** (doc. n.º 3163147); Proposta de locação apresentada por **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3431228); Laudo de avaliação judicial do imóvel ofertado (doc. n.º 3431232); Declaração do juízo eleitoral atestando inexistência de outros órgãos partícipes do acordo de cooperação técnica n.º 07/2010 – TRF e TRT e que o imóvel a ser locado pode recepcionar o almoxarifado, que atualmente está instalado em outro imóvel locado (doc. n.º 3431234); Certidões relativas a **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3432863, n.º 3432867, n.º 3432870, n.º 3432884); Certidão negativa de débitos de IPTU do imóvel, válida até 22/10/2025 (doc. n.º 3432879); RG de **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3432910); Instrumento particular de compra e venda do imóvel (casa localizada na Av. Belarmino Pinto, n.º 214, centro Itiúba), constando como vendedor **Matheus Moreno Martins Ataíde** e comprador **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3432923); Certidão negativa de ônus reais do imóvel em nome de **Matheus Moreno Martins Ataíde** (doc. n.º 3437313); Comprovante de residência de **Evaldo Rios Maia** (doc. n.º 3437316); Declaração do proprietário de concordância quanto às adaptações necessárias ao imóvel (doc. n.º 3443637).

5. Ainda no que se refere à locação, o Chefe de Cartório da 149ª Zona informou (doc. n.º 3437330):

“(…) Em resposta ao **Check List** (doc 3434176)

- 1. Informo que a cidade de Itiúba, não possui **Corpo de Bombeiros Militar** da Bahia – CBMBA para atendimento da vistoria.
- 2. Quanto ao comprovante de ligação de água e luz , informo que o imóvel teve essa ligação recente em menos de 30 dias. Prazo esse que ainda não foi gerado faturas pelas companhias de energia elétrica e água/esgoto.
- 3. Foi juntado ao processo, certidão de inteiro teor com negativa de ônus (doc. 3437313) como também comprovante de residência de **IVALDO RIOS MAIA**. (doc. 3437316)
- 4. Quanto a questão da divergência ao numero do imóvel considerar o que consta na certidão de inteiro teor, numero 214. Proprietário está ciente que tem que corrigir perante a prefeitura municipal.
- 5. informo que em relação a planta baixa ou croqui, a certidão de inteiro teor define as características do imóvel, sendo único documento para substituir a planta ou croqui.”

6. A **SECONT**, de seu turno, anexou minuta contratual (doc. n.º 3463407) e consulta ao **CADIN** para o CPF do proprietário do imóvel (doc. n.º 3463928), manifestando-se conforme segue (doc. n.º 3463932):

“Tendo em vista a necessidade de desocupação da sala cedida pelo **TJBA** (doc. [3247593](#)) e o interesse do locador na contratação do ajuste (doc. [3431228](#)), encaminhamos o processo para demais providências, solicitando que seja informado, pela unidade competente, o prazo máximo para a conclusão das obras de adaptação (previsão constante na minuta contratual, cláusula sexta, parágrafo único).

Anexamos minuta de contrato no doc. n.º [3463407](#).”

7. A **SEMARC** confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para cobertura da despesa no presente exercício (doc. n.º 3470450).

8. Quanto às adaptações necessárias à adequação do imóvel, a **SEMAI** 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.(...)”

É o breve relatório.

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 precípuas da Administração. Assim, resta justificada a contratação pretendida.

11. No que se refere à documentação do imóvel ofertado por **Evaldo Rios Maia** (doc. nº 3431228), verifica-se que foi providenciada certidão negativa de ônus reais em nome de **Matheus Moreno Martins Ataíde** (doc. nº 3437313) e instrumento particular de compra e venda, do qual consta **Evaldo Rios Maia** como comprador e **Matheus Moreno Martins Ataíde** como vendedor (doc. nº 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. nº 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 n.º 8.245/91](#).

É o parecer, *sub censura*.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnica Judiciária**, em 01/09/2025, às 13:29, 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 **3484501** e o código CRC **1994B21E**.