



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 : 0061122-04.2015.6.05.8000
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel Cartório da 152ª ZE - Encruzilhada

PARECER nº 574 / 2025 - PRE/DG/ASJUR1

1. Chegam os autos a esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos para manifestação acerca da formalização de contrato de locação, que visa manter o Cartório Eleitoral da 152ª Zona, sediada no município de Encruzilhada, no imóvel em que já está instalado.
2. Consta que o CT nº 86/2020 (doc. nº 1300709), firmado com esteio na Lei nº 8.666/93, se extinguirá em **19/12/2025**, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses de vigência.
3. Neste contexto, a SEADIN (Seção de Apoio Administrativo do Interior), unidade responsável pelo acompanhamento e instrução do feito, após juntar declaração de indisponibilidade de imóveis da União para cessão gratuita no referido município (doc. nº 3399661), encaminhou orientações à zona sobre as providências relativas à nova locação (doc. nº 3407962).
4. Foram adotadas, deste modo, tratativas relacionadas à busca de espaços a serem cedidos junto ao TJ-BA, único signatário do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 na localidade, restando confirmada a indisponibilidade para ocupação não onerosa (doc. nº 3455239).
5. No documento nº 3525142 foram juntadas as certidões relativas ao CPF do proprietário e à regularidade do imóvel^[1].
6. Indo os autos ao Juízo Eleitoral, o Chefe de Cartório informou (doc. nº 3525146):

“Manifesto ciência da Informação [3407962](#), em tempo que já providenciamos a comunicação com o TJBA, recebendo o ofício ([3455239](#)) com a negatização do espaço físico, por impossibilidade.

1. Quanto à declaração de que o imóvel permanece sendo o único a atender aos requisitos, **não é possível, visto que o proprietário do imóvel construiu na mesma rua um novo imóvel comercial, com as características que o Tribunal solicita, entretanto, precisam ser adaptadas algumas coisas como rampa de acessibilidade, banheiro com acessibilidade, entre outros.**

2. A nova proposta de locação ficamos no aguardo da SEADIN para a entrega da minuta.

3. Quanto à declaração do valor de locação, o Oficial de Justiça deve ser demandado pelo TRE-BA, ou deve ser registrado via Oficial adhoc? **Acreditamos que o imóvel, salvo melhor juízo, possui um valor praticado acima de mercado, mormente causado pela exclusividade do ponto, visto que não**

tem outro ponto disponível no município, exceto o que o proprietário construiu e não há imóvel da União desocupado.

As certidões e declarações estão anexadas ao doc. [3525142](#)

Por fim, informo que tramita nesta unidade o SEI 0005714-08.2025.6.05.8152, que se trata das melhorias das instalações do imóvel, e que no documento [3458746](#), a SEMAI informa que elaborará o projeto, já que a rampa de acessibilidade do imóvel alugado encontra-se danificada, oferecendo risco ao eleitor, e feita em desconformidade com as normas da ABNT, visto que ela capta um pedaço da rua e não no desnível com a calçada, como é padrão e obrigatório conforme Lei 10.098/2000, 13.146/2015 e NBR 9050. Diante disso, solicito que a SEADIN acompanhe para que seja entregue o projeto para manutenção da rampa de acessibilidade em concomitância com a assinatura do contrato, visando a melhor eficiência, OU que seja gerado algum compromisso para o locatário de que ele se comprometa com essa construção. (...)” (Destaquei)

7. Retornando os autos à SEADIN, providenciou-se a juntada da consulta ao CADIN para o CPF do proprietário, a qual aponta situação regular (doc. nº 3629433). Na ocasião, a unidade manifestou-se conforme segue (doc. nº 3629546):

“A 152ª ZE – Encruzilhada, manifestou interesse em permanecer no imóvel atualmente ocupado e, visando à renovação do contrato de locação, realizou os procedimentos prévios exigidos no Manual de Ocupação de Imóvel, conforme docs. [3442277](#), [3442324](#), [3453207](#) e [3455239](#), juntando aos autos a documentação prevista, conforme checklist [3629520](#).

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que foram atendidos todos os requisitos necessários à renovação contratual e as certidões que haviam perdido a validade no transcurso do processo, foi solicitado à zona a sua atualização para posterior juntada, conforme consta do e-mail [3629538](#).

Quanto à declaração de que o imóvel permanece sendo o único a atender aos requisitos exigidos pelo TRE, conforme disposto no documento denominado CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS ([3407950](#)) a zona se manifestou no sentido de que não poderia afirmar que o imóvel atual é o único no município visto que o proprietário deste imóvel, construiu, na mesma rua, um novo imóvel comercial, com as características compatíveis aos requisitos exigidos, necessitando porém de alguns ajustes, como construção de rampa de acesso, banheiro com acessibilidade, entre outros.

Assim, considerando que o imóvel, recém construído, necessita de obras de adaptação poderíamos afirmar que o atual imóvel locado permanece sendo o único que atende às características mínimas exigidas para o funcionamento de um cartório eleitoral no interior do estado.

Outro ponto que se deve observar são os custos envolvidos na mudança de sede, que custa em média R\$ 55.824,58 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e oito centavos), conforme demonstrado no quadro abaixo:

ITEM	CUSTO UNITÁRIO (R\$)
ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL PARA RECEBER O CARTÓRIO R\$ 240,20 p/ m²	40.667,90
REPARO DO IMÓVEL PARA DEVOLUÇÃO AO PROPRIETÁRIO R\$ 83,63 p/ m²	11.935,48

CAMINHÃO DE MUDANÇA E CARREGADORES	2.671,20
TRANSFERÊNCIA/INSTALAÇÃO DE LINKS	550,00
TOTAL	55.824,58

Além dos custos com a mudança física, deverão ser considerados também os custos com dois aluguéis simultâneos, relativos ao antigo imóvel locado e ao novo imóvel locado, pelo período de três meses - tempo estimado para que se dê a adaptação do prédio novo, permitindo a mudança do cartório eleitoral para esse novo imóvel e para que se façam os reparos no imóvel antigo para devolução ao proprietário no estado em que foi recebido.

No que se refere às consultas obrigatórias, a Zona Eleitoral realizou diligência junto ao Tribunal de Justiça da Bahia – TJ/BA, cujo retorno foi negativo, conforme doc. [3455239](#). Em complemento, esta Seção procedeu à consulta junto à Superintendência do Patrimônio da União – SPU, que também resultou em resposta negativa, conforme docs. [3399650](#) e [3407950](#). (...)”

8. A gestão do ajuste confirmou o interesse da Administração na formalização do contrato, pelo período de 60 (sessenta) meses (doc. nº 3630196).

9. Indo aos autos a SECONT, a unidade providenciou a juntada da minuta contratual (doc. nº 3633967) e informou (doc. nº 3636332):

“Elaborada minuta do novo contrato de locação para abrigar o Cartório Eleitoral da 152ª Zona, remeto os autos do processo à COGELIC para conhecimento.

Considerando que o locador não fez nova proposta de locação, inseriu-se no documento o valor mensal do último apostilamento, R\$ 3.104,53 (doc. [3337581](#)), atualizado pelo IGPM, período de novembro/2024 a novembro/2025, R\$ 3.171,74.

Houve previsão, ainda, na minuta em questão, da obrigatoriedade da solicitação do AVCB, junto aos Bombeiros Militar da Bahia.” (Grifei)

10. A SEMARC, de seu turno, considerando o valor mensal de **R\$ 3.104,53** (três mil cento e quatro reais e cinquenta e três centavos) e os efeitos financeiros a partir de 19/12/2025, confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício (doc. nº 3636995).

11. Por fim, no documento 3639755, em 11/12/2025, anexou-se declaração do proprietário contemplando proposta no valor de **R\$ 3.104,53** (três mil cento e quatro reais e cinquenta e três centavos), anuência quanto à obrigação de solicitar vistoria perante o Corpo de Bombeiros, bem como, ciência sobre as regras de pagamento.

É o breve relatório.

12. Inicialmente, compete-nos pontuar que a [Lei nº 14.133/2021](#), sobre a matéria em análise, dispõe:

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.

13. Assim, a princípio, uma vez que não foram anexados aos autos os documentos tradicionalmente utilizados justificar a singularidade do imóvel e comprovar a compatibilidade do preço proposto com o praticado no mercado local, quais sejam, as declarações de exclusividade do imóvel e de compatibilidade do preço, conforme sugerido no [Manual de Ocupação de Imóveis](#) desta casa, poderíamos entender que não foram atendidos os requisitos legais previstos no inciso III, do art. 74, §5º da [Lei nº 14.133/2021](#), os quais compõem as condições que autorizam a locação de imóveis pela Administração Pública.

14. No entanto, da análise conjunta do quanto pontuado pelo Chefe de Cartório (doc. nº 3525146) e pela SEADIN (doc. nº 3629546), infere-se que no município de Encruzilhada não há outro imóvel com as característica mínimas necessárias que comporte o Cartório Eleitoral, sem que isso implique em maiores dispêndios financeiros para o Tribunal, já que eventual mudança importaria no acréscimo de R\$ 55.824,58 (cinquenta e cinco mil oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e oito centavos) aos custos, conforme explicitou a SEADIN.

15. O fato de não haver possibilidade de ocupação não onerosa na localidade, somado a reconhecida escassez de imóveis disponíveis para locação em municípios de pequeno porte, como na presente hipótese, reforçam o entendimento de que o imóvel atualmente locado é o único que, pelas suas características e localização, atendem aos interesses precípuos da Administração.

16. No que se refere ao preço, cumpre esclarecer que a declaração de compatibilidade com a média praticada no mercado local pressupõe a existência de parâmetro para comparação, o que não existe no presente caso, já que, conforme registrou o Chefe de Cartório, há apenas outro imóvel com características compatíveis. Ademais, a demonstração dos custos envolvidos, em caso de mudança, o que implicaria em obras de adaptação, transferência de links, carregadores, pagamento de aluguéis concomitantes e etc, conforme explicitado pela SEADIN, reforça o entendimento de que na avaliação da vantagem do preço da locação devem ser considerados os impactos financeiros indiretos, os quais são significativos. Tendo em vista, ademais, que o proprietário apresentou proposta de preço mantendo o valor que já estava sendo pago pelo Tribunal (doc. nº 3639755), conforme Apostilamento nº 05 ao CT nº 86/2020 (doc. nº 3337581), entendemos que resta evidenciada a vantagem econômica da contratação.

17. Deste modo, tendo em vista que a manutenção do Cartório Eleitoral da 152ª Zona nas instalações atuais mostra-se imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, uma vez que foram atendidos os requisitos contidos na legislação pertinente, **opinamos, pela formalização da locação pretendida, com esteio no artigo 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021.**

18. Em tempo, no que tange à noticiada necessidade de adequação da rampa de acesso ao Cartório, considerando o quanto previsto na alínea “d” da Cláusula Oitava do CT nº 86/2020 (doc. nº 1300709), conteúdo reproduzido na minuta contratual a ser firmada (doc. nº 3633967), tratando-se de obra relativa ao cumprimento de requisitos segurança exigidos pelas autoridades administrativas, entendemos que a construção/adequação da rampa, conforme as normas da ABNT, é obrigação do proprietário, sendo pertinente, portanto, conforme requereu o Chefe de Cartório, a inclusão desta obrigação dentre as estabelecidas no contrato para o locador.

19. Quanto à minuta acostada aos autos (doc. nº 3633967), indicamos os seguintes ajustes:

a) Na **Cláusula Quarta**, considerando a proposta apresentada pelo locador em 11/12/2025 (doc. nº 3639755) e a previsão de disponibilidade orçamentária feita pela SEMARC (doc. nº 3636995), a qual levou em conta o valor de **R\$ 3.104,53** (três mil cento e quatro reais e cinquenta e três centavos), cumpre a alteração do valor mensal do aluguel para tal montante. Por conseguinte, a **Cláusula Décima** deverá ser redimensionada.

b) Na **Cláusula Oitava**, tendo em vista o quanto pontuado no tópico 18 deste opinativo, em consonância com a manifestação da SEMAI no documento nº 3458746 (alínea c), recomendamos a inclusão da seguinte obrigação: “reconstituir a rampa de acesso ao Cartório, conforme padrões normativos, de acordo com projeto elaborado pela SEMAI.”.

19.1. Uma vez providenciadas as adequações anteriores, a minuta estará apta a produzir os efeitos jurídicos almejados.

É o parecer, *sub censura*.

[1] Convém em momento oportuno atualizar a certidão negativa correccional (vencida em 15/10/2025) e a certidão negativa de débitos municipais - IPTU (vencida em 17/12/2025), constantes do documento nº 3525142. Quanto à certidão de ônus reais do imóvel, pela razoabilidade, em face da existência de custos para a sua emissão, apesar de vencida, dispensa atualização.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnica Judiciária**, em 18/12/2025, às 13:48, 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 **3646468** e o código CRC **3E94A277**.
