



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 : 0060523-65.2015.6.05.8000
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel - 168ª Zona Eleitoral - Igaporã

PARECER nº 10 / 2026 - PRE/DG/ASJUR1

1. Em virtude da impossibilidade de prorrogação do contrato nº 02/2021, uma vez que alcançará seu termo final em 28/01/2026, chegam os presentes autos a essa Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos visando à formalização de novo contrato de locação de imóvel para abrigar a sede, o arquivo e o almoxarifado da 168ª Zona Eleitoral, no município de Igaporã.

2. De modo inicial, registramos a seguir as informações prestadas pela SEADIN, no doc. nº 3633383:

Cumpra informar que a Corregedoria Eleitoral, durante inspeção, instaurou o processo SEI nº [0021020-56.2023.6.05.8000](#), no qual comunicou problemas nas instalações físicas do imóvel atualmente ocupado pela Justiça Eleitoral em Igaporã e determinou a adequação do prédio às normas de acessibilidade.

Em razão dessas irregularidades, a zona eleitoral manifestou-se inicialmente pelo não prosseguimento da renovação contratual, conforme doc. [3517184](#), e deu início à busca por outros imóveis, conforme registrado no processo SEI nº [0021020-56.2023.6.05.8000](#).

No curso dessa busca, foi identificado um imóvel que, em princípio, atende aos requisitos mínimos exigidos pelo TRE/BA para a instalação de cartórios eleitorais (docs. [3201709](#), [3581421](#) e [3581432](#)). Trata-se do prédio onde anteriormente funcionava a Agência da Previdência Social (APS). Segundo informações de munícipes, o imóvel teria sido utilizado pelo INSS, o que, em tese, poderia viabilizar eventual cessão, dada a prioridade para uso entre órgãos federais. A zona eleitoral vistoriou o local e verificou que o imóvel se encontra em condições de uso, necessitando apenas de reformas, contando com diversas salas que possibilitariam melhor atendimento ao eleitor, conforme fotos anexas ([3415172](#) a [3415199](#)). Contudo, a zona eleitoral, em reunião com a Prefeitura de Igaporã constatou a inexistência de informações conclusivas sobre a titularidade do imóvel, não sendo possível confirmar, até o momento, qual ente da Administração Pública é responsável pelo bem.

Diante disso, esta unidade encaminhou consulta ao INSS (doc. [3581605](#)) acerca da propriedade do prédio e da possibilidade de cessão para instalação do cartório eleitoral. Entretanto, não houve resposta, motivo pelo qual a zona eleitoral foi orientada a dar andamento aos trâmites de renovação do contrato de locação vigente, a fim de evitar a permanência sem cobertura contratual.

3. Consta nos presentes autos que, em observância às orientações estabelecidas no Manual de Procedimentos para Ocupação de Imóveis, que privilegia os contratos não onerosos para este Tribunal, promoveu-se a consulta à Superintendência de Patrimônio da União - SPU, ocasião em que foi acostada a declaração de indisponibilidade de imóvel com as características solicitadas, conforme docs. nºs 3399688 e 3399697.

3.1. Anotamos que não há informação atualizada acerca da existência de salas disponíveis no Fórum da Comarca de Igarorã, já tendo sido informado, em momento pretérito, que não há sede do TRF ou do TRT no município (doc. nº 1353750).

4. Em razão da indisponibilidade de outros imóveis, a zona manifestou interesse em permanecer no imóvel atual, desde que o proprietário realizasse as obras necessárias à adequação. Para tanto, foi encaminhada notificação ao locador, o qual apresentou cronograma de execução das melhorias, nos termos do doc. nº 3618676.

5. Dessa forma, a SEADIN sugeriu o prosseguimento do feito com vistas à formalização do ajuste, com inclusão de cláusula que preveja a rescisão em caso de descumprimento, pelo proprietário, do acordo de realização das obras necessárias e cláusula de rescisão antecipada, caso seja possível e vantajoso a transferência do cartório para o prédio do INSS (doc. nº 3633383).

6. Através do doc. nº 3637458, o gestor do ajuste informa que o objeto da contratação se mostra essencial ao desempenho das atividades do órgão, de modo que a descontinuidade da prestação dos serviços acarretaria prejuízos à Administração.

7. Por meio do doc. nº 3644075, a SECONT promoveu a juntada da minuta de contrato, ao tempo em que registrou as seguintes informações (doc. nº 3644080):

Inseriu-se na minuta em questão previsão de extinção antecipada, desde que o locatário (TRE/BA) notifique o locador por escrito com antecedência mínima de 30 dias, nos termos do parágrafo primeiro, da cláusula terceira.

Não foi localizada nos autos a nova proposta de locação, cabendo à SEADIN, em conjunto com a 168ª Zona, confirmarem junto ao proprietário do imóvel qual seria o valor, tendo em vista que o atual contrato, de n. 002/2021, terá termo final de vigência em 28.01.2026, ocasião em que seu valor ficará desatualizado.

Resta pendente, ainda, a confirmação, pela área demandante, das exatas obras de adaptação a serem feitas no imóvel.

Previu-se, na cláusula sexta, a construção de banheiro acessível e adequação da rampa tátil na entrada do imóvel.

Por fim, foi inserida na minuta, também, a previsão da obrigação do proprietário providenciar o AVCB.

8. De referência ao imóvel e ao locador foram acostados os seguintes documentos: a) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS (doc. nº 3613951); b) Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (doc. nº 3613961); c) Certidão de Regularidade Fiscal Pessoa Física (doc. nº 3613964); d) Certidão de inteiro teor (doc. nº 3613969); e) Comprovante da Situação Cadastral no CPF (doc. nº 3613977); f) Certidão Negativa de Débitos Municipais (doc. nº 3613979); g) Declaração do locador manifestando interesse na locação do imóvel (doc. nº 3618572); h) Laudo de avaliação emitido pelo Oficial de Justiça Avaliador atestando que o valor atual da locação está compatível com o mercado (doc. nº 3625436) e i) Situação regular do locador perante o Cadin (doc. nº 3633313).

9. No doc. nº 3664099, a SEMARC informa acerca da disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício.

É o relatório.

10. *Ab initio*, no que tange à documentação ora acostada, observamos que a Certidão Negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas, a Certidão Negativa de Ônus sobre o imóvel e a Certidão Negativa de Débitos Municipais encontram-se com o prazo de validade expirado, fazendo-se necessária a sua juntada anteriormente à formalização do ajuste.

11. Alertamos, ainda, que resta pendente a juntada dos documentos solicitados pela SEADIN, no doc. nº 3633358, a saber, proposta de locação e declaração do locador dando ciência de que deverá solicitar, no prazo de 10 (dez) dias, após notificado pelo Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia CBMBA, sob pena de extinção unilateral do contrato.

12. Quanto à minuta contratual acostada, indagamos acerca da manutenção da obrigação contida no parágrafo único da cláusula quarta, uma vez que o imóvel encontra-se atualmente ocupado pelo Cartório Eleitoral da 168ª ZE.

12.1. Ademais disso, nos termos solicitados pela SECONT (doc. nº 3644080), cumpre a confirmação, pela área demandante das exatas obras de adaptação a serem feitas no imóvel, para fins de adequação da cláusula sexta da referida minuta, se for o caso.

12.2. Cabe, ainda, a alteração do mês e ano de emissão da nota de empenho, referidos no parágrafo único da cláusula décima primeira.

13. À vista do exposto, não vemos óbice à formalização do ajuste, desde que seja comprovada a regularidade referida no item 10 desse parecer, devendo ser observado, ainda, o quanto apontado nos itens 11 e 12.1, estando a minuta apta a produzir os efeitos jurídicos almejados após a implementação dos ajustes ora recomendados.

É o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tereza Raquel Ferreira Alves, Técnico Judiciário**, em 14/01/2026, às 09:51, 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 **3673601** e o código CRC **E88DEE00**.