



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 : 0061071-90.2015.6.05.8000
INTERESSADO : 180ª ZONA ELEITORAL
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA 180ª ZONA ELEITORAL (TORNA SEM EFEITO DECISÃO ASSESD N.º 2896918/2024)

DECISÃO n.º 3187232 / 2025 - PRE/DG/ASSESD

- Retornam os autos a esta unidade diretiva, depois de exarada a decisão ASSESD n.º 2896918, que autorizou a celebração de contrato de locação de imóvel com vistas a abrigar a sede do Cartório da 180ª Zona Eleitoral (Lauro de Freitas - BA), junto aos Senhores Anselmo Torres Ferreira e Marcos Torres Ferreira, observados valor mensal de R\$ 6.127,91 (seis mil cento e vinte e sete reais e noventa e um centavos) e vigência de 60 (sessenta) meses; com registro de venda de uma das salas contíguas que compunham o imóvel objeto da contratação então autorizada - loja 3 -, que passou a ser de propriedade do Senhor José Roberto Amaral Salles, nos termos dos docs. n.º 2917670, 2917704, 2917705 e 2981216, ensejando, assim, a celebração de 2 (dois) contratos de locação, observadas propostas apresentadas nos docs. n.º 2990484 e 2993364, uma vez que os imóveis contíguos utilizados para abrigar o referido Cartório, passaram a ter distintos proprietários.
- Em atenção à demanda apresentada, restaram juntadas, pela SECONT/COGELIC/SGA (doc. n.º 2988434), minutas contratuais, conforme docs. n.º 2988364 e 2988403.
- Nesse sentido, repise-se que a proposta de locação de imóveis com vistas a abrigar a sede da 180ª Zona Eleitoral (Lauro de Freitas - BA) restou formulada em virtude de impossibilidade de prorrogação do Contrato n.º 15/2019 (doc. n.º 0321380), uma vez que alcançou o seu termo final em 30/5/2024, sendo, portanto, empreendidas medidas com vistas à locação do imóvel atualmente ocupados pelo Cartório da 180ª Zona Eleitoral, com esteio em declaração de que, por suas características e localização, continuavam sendo os únicos a atender às necessidades da Administração (doc. n.º 2720373); manifestação de interesse do referido Juízo Zonal em permanecer nos imóveis ocupados (doc. n.º 2722469); e pronunciamento do gestor do Contrato n.º 15/2019 (doc. n.º 2777119).
- Ressalte-se que os órgãos participantes do Acordo de Cooperação Técnica n.º 7/2010 - TRF, TRT e TJBA - foram consultados sobre a disponibilidade de salas ou prédios compatíveis com as características mínimas exigidas (doc. n.º 2497711), visando à cessão de uso de espaço, restando as correspondentes negativas acostadas nos docs. n.º 2700737, 2708597 e 2708590; bem assim que, consultada a Superintendência de Patrimônio da União (SPU), restou também declarada a indisponibilidade de imóvel, observadas características solicitadas (doc. n.º 2513725).
- A informação acerca da disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa foi encartada, pela SEMARC/COGEORC/SOF, nos termos dos docs. n.º 3005055 e 3005796.
- Instada a se manifestar acerca de minutas acostadas (docs. n.º 2988364 e 2988403) - alteradas após Parecer n.º 341/2024 - PRE/DG/ASJUR1 (doc. n.º 2892518) -, a ASJUR1 emitiu o Parecer n.º 494/2024 - PRE/DG/ASJUR1 (doc. n.º 3010680), aduzindo o que segue:

[...]

8. Diante da instrução do feito, uma vez que já havia sido consignado que a locação dos imóveis (salas 02 e 03) para manutenção do Cartório Eleitoral da 180ª Zona nas instalações atuais é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo os únicos que atendem às necessidades precípua da Administração, justifica-se, a contratação pretendida, conforme entendimento esposado em opinativo anterior desta Assessoria (doc. n.º 2892518).

9. De igual modo, no que se refere ao preço, uma vez que será mantido o custo inicialmente proposto para a locação, qual seja R\$ 6.127,91 (seis mil cento e vinte e sete reais e noventa e um centavos), sendo R\$ 3.63,00 (três mil e sessenta e três reais) para cada sala comercial, mantemos o entendimento de que resta justificado o preço.

10. De referência às minutas gizadas aos autos (doc. n.º 2988364 e 2988403), encontram-se aptas à produção dos efeitos jurídicos almejados, não havendo quaisquer ajustes a propor.

11. Em tempo, sugerimos que a Administração avalie se já nesta contratação adotará a sistemática apresentada no SEI n.º 0015950-24.2024.6.05.8000, fazendo constar dentre as obrigações impostas aos proprietários dos imóveis locados que *promovam, junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia - CBMBA, a solicitação do pedido de vistoria, no prazo de 10 (dez) dias após instituída a Brigada de Incêndio no imóvel, pelo TRE*. Convém sopesar a conveniência de se impor tal obrigação, sobretudo em face do quanto pontuado no tópico 10.1 do Parecer n.º 488/2024 (doc. n.º 3004548), uma vez que *in casu*, os proprietários das salas comerciais locadas para sediar o Cartório Eleitoral de Lauro de Freitas não foram previamente cientificados desta obrigação.

12. Ademais, recomendamos que, em momento oportuno, sejam atualizadas as Certidões Negativas de Débitos Municipais dos imóveis, uma vez que as anexadas aos autos (doc. n.º 2722347 e n.º 2724246) venceram em 05/06/2024.

[...] [grifos adotados]

- Em alinhamento com o sobredito opinativo ASJUR1 (doc. n.º 3010680), e em cumprimento à diligência formulada por esta Diretoria-Geral (doc. n.º 3015252), a SECONT/COGELIC/SGA (doc. n.º 3041196) procedeu à juntada de novas minutas contratuais (docs. n.º 3040979 e 3041061), alteradas nos termos da nova minuta padrão aprovada pela decisão ASSESD n.º 3034479 (SEI n.º 0015950-24.2024.6.05.8000).
- Em atendimento ao quanto também solicitado, no despacho ASSESD n.º 3015252, e em atenção à diligência formulada pela SEADIN/COSAD/SGS (doc. n.º 3064078), foram encartadas, pela 180ª Zona Eleitoral (doc. n.º 3169902): declaração de concordância com a renovação do contrato de locação e com a cláusula oitava do contrato de locação - loja 2 (doc. n.º 3169820); declaração de concordância com a renovação do contrato de locação e com a cláusula oitava do contrato de locação - loja 3 (doc. n.º 3169833); Certidão Negativa de Débitos Municipais atinente à loja 2 (doc. n.º 3169854); Certidão Negativa de Débitos Municipais referente à loja 3 (doc. n.º 3169890); e requerimento conjuntamente formulado pelos Senhores Anselmo Torres Ferreira e Marcos Torres Ferreira, proprietários do imóvel caracterizado como Loja 2 (doc. n.º 3169897), no sentido de alteração de conta bancária para pagamento do valor corresponde à totalidade do aluguel, com indicação da conta corrente mantida sob a titularidade do Senhor Marcos Torres Ferreira, junto ao NU Pagamentos S.A. (Agência 001, C/C 58696099-5 e chave PIX matorres.negocios@hotmail.com).
- Relativamente aos imóveis em questão, ressalte-se que foram encartados aos autos os seguintes documentos: a) Laudo de avaliação atestando a compatibilidade do valor pago na locação atual com a média regional de preços no mercado local (doc. n.º 2720373); b) Declarações de anuência dos proprietários quanto à continuidade do ajuste (docs. n.º 2990484 e 2993364); c) Certidões Negativas de Débitos Municipais atualizadas (docs. n.º 3169854 e 3169890); d) Certidões de Regularidade Fiscal Pessoa Física atualizadas (docs. n.º 3186635, 3186640 e 3186643); e) Comprovantes de Situação Cadastral no CPF atualizados (docs. n.º 3186980, 3186982 e 3186985); f) Certidões Negativas do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS atualizadas (docs. n.º 3186659, 3186815 e 3186933); g) Certidões negativas de ônus reais sobre os imóveis, lojas 2 e 3 (docs. n.º

2722354 e 2722398) e h) Certidões Negativas do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade atualizadas (docs. n.º 3187027, 3187031 e 3187039).

10. Em tempo, esclareça-se que a ocupação dos imóveis objeto do Contrato n.º 15/2019, cuja vigência expirou em 30/5/2025, tem sido assegurada mediante pagamento de aluguel, via ressarcimento, consoante teor do processo SEI n.º 0003011-12.2024.6.05.8000.
11. **Diante do exposto, preliminarmente, torno sem efeito a decisão ASSESD n.º 2896918, exarada por esta Diretoria-Geral, nos presentes autos, em 9/7/2024.**
12. Ato contínuo, tendo por base as características (mínimas) e requisitos fixados, afetos às necessidades da Administração, no que tange à localização e instalação do Cartório da 180ª Zona Eleitoral, que levaram à opção por manutenção do juízo zonal, no imóvel objeto do Contrato n.º 15/2019 (docs. n.º 0321380, 2720373, 2722469 e 2777119); bem assim, lastreado nos Pareceres n.º 341 e 494/2024 - PRE/DG/ASJUR1 (docs. n.º 2892518 e 3010680), e considerando a informação de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa (docs. n.º 3005055 e 3005796), **AUTORIZO a contratação dos Senhores ANSELMO TORRES FERREIRA (CPF n.º 247.142.595-04) e MARCOS TORRES FERREIRA (CPF n.º 786.150.035-72), com vistas à locação do imóvel localizado à Rua Silvandir F. Chaves, n.º 108, Loja 2, Quadra K, Lote 4, Loteamento Jardim Aeroporto, Lauro de Freitas – BA, CEP: 42.700-000; bem como do Senhor JOSÉ ROBERTO AMARAL SALLES (CPF n.º 019.476.568-72), com vistas à locação do imóvel localizado à Rua Silvandir F. Chaves, n.º 108, Loja 3, Quadra K, Lote 4, Loteamento Jardim Aeroporto, Lauro de Freitas – BA, CEP: 42.700-000; observados valor mensal da locação de cada imóvel de R\$ 3.063,00 (três mil sessenta e três reais), totalizando R\$ 6.126,00 (seis mil cento e vinte e seis reais), e vigência de 60 (sessenta) meses, com fulcro no art. 74, inciso V, §5º, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e alterações posteriores, bem como na Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, no que couber, nos termos das minutas atualizadas, encartadas nos docs. n.º 3040979 e 3041061, observado, ainda, o quanto autorizado no item subsequente, relativamente à contratação que tem por objeto o imóvel caracterizado como "Loja 2".**
13. Paralelamente, no que tange ao requerimento apresentado, conjuntamente, pelos Senhores Anselmo Torres Ferreira e Marcos Torres Ferreira, proprietários do imóvel ora qualificado como Loja 2 (doc. n.º 3169897), no sentido de alteração de conta bancária para pagamento do valor corresponde à totalidade do aluguel, com indicação da conta corrente mantida sob a titularidade do Senhor Marcos Torres Ferreira, junto ao NU Pagamentos S.A. - Agência 001, C/C 58696099-5 e chave PIX matorres.negocios@hotmail.com -, com esteio no Parecer n.º 481/2024 - PRE/DG/ASJUR1 (doc. n.º 2996845), emitido pela ASJUR1, nos autos do processo SEI n.º 0011653-67.2023.6.05.8045, em atenção a demanda similar, **DEFIRO o pedido formulado e AUTORIZO a realização do crédito do valor correspondente ao aluguel do imóvel (loja 2), na conta bancária indicada.**
14. Encaminhem-se os autos, simultaneamente, à:
- a) SOF, para ciência e emissão/atualização do correspondente empenho;
 - b) SGA, para ciência e demais providências pertinentes, no âmbito das respectivas competências regulamentares; e
 - c) SGS/COSAD/SEADIN, para ciência e, após a formalização do ajuste, proceder ao acompanhamento da execução contratual.

RAIMUNDO VIEIRA

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo de Campos Vieira, Diretor Geral**, em 09/01/2025, às 09:41, 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 **3187232** e o código CRC **22B342A6**.