



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO  
Rua João Batista Parra, 575 - Bairro Praia do Suá - CEP 29052-123 - Vitória - ES - <http://www.tre-es.jus.br>

**PROCESSO** : 0006203-32.2023.6.08.8055  
**INTERESSADO** : Secretaria de Administração e Orçamento  
**ASSUNTO** : Locação de novo imóvel para abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 55ª ZE/ES – Vila Velha.

## DECISÃO

Trata-se de procedimento administrativo objetivando a locação de novo imóvel para abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 55ª ZE/ES – Vila Velha.

Inauguram os autos despacho do Juízo da 55ª ZE/ES, nos seguintes termos (id. 1057582):

"(...) Tendo em vista o pleito de ID 1056735, que trata-se de requerimento, assinado por líderes comunitários de 14 bairros vinculados à esta 55ª Zona, para alteração da localização da sede do Cartório da 55ª Zona, para bairro da 5ª Região, a fim de facilitar o acesso aos moradores daquela área.

Observa-se que, enquanto o Cartório da 32ª Zona localiza-se no bairro Praia da Costa, e o 57ª Zona localiza-se no bairro Ibes, que correspondem à jurisdição dos respectivos Juízos Eleitorais, o Cartório desta 55ª Zona localiza-se no Centro de Vila Velha, que corresponde à jurisdição da 32ª Zona/ES.

Além disso, realçam os requerentes que "por falta de acessibilidade não conseguem efetivar esse que é um dos mais importantes direitos, alcançado pelo cidadão brasileiro com grandes lutas, esforços e perdas. Como acontece na 5ª Região Administrativa deste Município, sabidamente composta em sua maioria por pessoas de baixa renda, trabalhadores informais e desempregados, que, devido a estas condições e a dificuldade de locomoção para bairros distantes, grande parte ainda não possui o seu Título de Eleitor".

Considerando que a finalidade pública primordial de um Cartório Eleitoral é prestar atendimento presencial aos cidadãos que necessitem de seus serviços, e que, para isso, precisa ser o mais acessível possível, especialmente para o público de sua jurisdição.

Considerando, ainda, que a transferência para bairro da 5ª Região deverá ser avaliada por equipe especializada do TRE/ES, de modo em que não seja prejudicado o acesso dos eleitores residentes em outros bairros abrangidos por este Juízo.

Isto posto, DEFIRO o pedido de mudança da localização do Cartório da 55ª Zona/ES e DETERMINO que sejam estes autos enviados ao setor competente do Egrégio TRE-ES, para levantamento de quais bairros irão melhor atender a maioria dos eleitores desta 55ª Zona, bem como para as providências necessárias à mudança da sede do Cartório da 55ª Zona/ES para área de jurisdição deste Juízo. (...)"

Foram juntados aos autos, Estudo Técnico Preliminar, que fundamenta a necessidade da contratação (id. 1458541), o Termo de Referência, com as características mínimas e indispensáveis à execução do objeto (id. 1333157).

Consta do id. 1473180, a informação de disponibilidade orçamentária.

Instadas, a Diretoria-Geral (id. 1487396) e a Assessoria Jurídica desta Presidência (id. 1489879) opinaram **favoravelmente** ao pleiteado.

Veja-se, por elucidativo, trecho do parecer da ASSJUR:

(...)

### I - RELATÓRIO

Foram juntados aos autos, em resumo: **(i)** Estudo Técnico Preliminar, que fundamenta a necessidade da contratação (1458541); **(ii)** Termo de Referência, com as características mínimas e indispensáveis à execução do objeto (1333157); **(iii)** Declaração de Indisponibilidade de imóvel público emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU (1484763); **(iv)** Parecer técnico de avaliação do imóvel; **(v)** proposta de locação do imóvel no valor mensal de R\$ 24.300,00 (1456206); **(vi)** comprovante de propriedade do imóvel (1456193); **(vii)** Laudo de avaliação mercadológica indicando o valor mensal aceitável da locação (1456780); **(viii)** manifestação técnica complementar ao laudo de avaliação (1456781); termo de compromisso de adequação do imóvel às necessidades do TRE-ES (1468171); **(ix)** Minuta do contrato de locação (1476887).

Adota-se, como relatório, a manifestação da Diretoria Geral, que opinou favoravelmente à contratação, desde que observadas a regularidade fiscal e trabalhista do locador, bem como a inexistência de impedimentos à contratação, a serem verificados junto ao SICAF, CEIS e CNCAI (1487396).

É o relatório, no essencial. Passa-se à análise jurídica.

### II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS E LEGAIS

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 51 e art. 74, V, §5º, autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, desde que atendidos requisitos como: **(i)** avaliação prévia do bem e dos custos de adaptação; **(ii)** certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis; e **(iii)** justificativas que demonstrem a singularidade e vantagem para a Administração:

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.

No caso sob exame, restaram atendidos os pressupostos legais, conforme se demonstra a seguir.

#### Justificativa da necessidade da locação

O Estudo Técnico Preliminar demonstra que a atual sede da 55ª Zona Eleitoral situa-se em área pertencente à jurisdição da 32ª ZE, o que dificulta o acesso dos eleitores. A mudança de sede visa à melhor prestação do serviço eleitoral e ao atendimento das demandas da comunidade local (1056735). O Juízo Eleitoral recebeu requerimento de diversos líderes comunitários pleiteando a mudança de local, conforme razões expostas no Requerimento Transferência da Sede do Cartório (1056735), fato que deu ensejo este processo.

O despacho da Exma. Juíza Eleitoral da 55ª ZE (1057582) explica com detalhes as circunstâncias que ensejam a mudança de endereço/imóvel:

"Tendo em vista o pleito de ID 1056735, que trata-se de requerimento, assinado por líderes comunitários de 14 bairros vinculados à esta 55ª Zona, para alteração da localização da sede do Cartório da 55ª Zona, para bairro da 5ª Região, a fim de facilitar o acesso aos moradores daquela área.

Observa-se que, enquanto o Cartório da 32ª Zona localiza-se no bairro Praia da Costa, e o 57ª Zona localiza-se no bairro Ibes, que correspondem à jurisdição dos respectivos Juízos Eleitorais, o Cartório desta 55ª Zona localiza-se no Centro de Vila Velha, que corresponde à jurisdição da 32ª Zona/ES.

Além disso, realçam os requerentes que "por falta de acessibilidade não conseguem efetivar esse que é um dos mais importantes direitos, alcançado pelo cidadão brasileiro com grandes lutas, esforços e perdas. Como acontece na 5ª Região Administrativa deste Município, sabidamente composta em sua maioria por pessoas de baixa renda, trabalhadores informais e desempregados, que, devido a estas condições e a dificuldade de locomoção para bairros distantes, grande parte ainda não possui o seu Título de Eleitor".

Considerando que a finalidade pública primordial de um Cartório Eleitoral é prestar atendimento presencial aos cidadãos que necessitem de seus serviços, e que, para isso, precisa ser o mais acessível possível, especialmente para o público de sua jurisdição.

Considerando, ainda, que a transferência para bairro da 5ª Região deverá ser avaliada por equipe especializada do TRE/ES, de modo em que não seja prejudicado o acesso dos eleitores residentes em outros bairros abrangidos por este Juízo.

Isto posto, DEFIRO o pedido de mudança da localização do Cartório da 55ª Zona/ES e DETERMINO que sejam estes autos enviados ao setor competente do Egrégio TRE-ES, para levantamento de quais bairros irão melhor atender a maioria dos eleitores desta 55ª Zona, bem como para as providências necessárias à mudança da sede do Cartório da 55ª Zona/ES para área de jurisdição deste Juízo."

Por sua vez, a Chefe de Cartório indica os bairros e limites em que o imóvel deverá estar localizado (1279997):

"1. Como limite inicial, propomos a AMPLIAÇÃO PARA RUA ITAPEMIRIM, no bairro Praia de Itaparica (esquina do Condomínio Residencial Águas Claras), seguindo para os bairros Jockey de Itaparica e Itaparica, pela Rodovia do Sol e entrando à direita para a Rodovia Darly Santos, mantendo como limite a Rua Santiago, no Bairro Araças (Próximo ao Terminal Rodoviário de Itaparica). Retornando pelo lado contrário da Rodovia Darly Santos, para a Rodovia do Sol, passando pelos bairros Riviera da Barra, Barra do Jucu e São Conrado, até a Avenida Radium, que continuaria como limite final da área.

2. Quanto à área construída, mínima, entendemos que a metragem do atual imóvel atende satisfatoriamente as necessidades deste Juízo (490 metros quadrados), desse modo, consideramos que, conforme a divisão interna do novo imóvel, podemos adequar o layout para ocupar área menor, REDUZINDO PARA 300 METROS QUADRADOS, chegando aos 490 metros quadrados como área máxima.

Consideramos relevante que, a fim de garantirmos maior facilidade de acesso aos eleitores que utilizam transporte público, seja estipulada uma DISTÂNCIA MÁXIMA DE 3 QUARTEIRÕES DA RODOVIA DO SOL, OU 300 METROS DE DISTÂNCIA DAS PARADAS DE ÔNIBUS mais próximas (nos dois sentidos - ida e volta)."

Assim, está demonstrada a necessidade administrativa da locação pretendida, em consonância com o princípio da motivação indicado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

#### Avaliação prévia do bem e do custos da locação

A unidade técnica competente realizou pesquisa de mercado, avaliando imóveis nos bairros indicados pelo cartório. O laudo de avaliação concluiu que o imóvel proposto atende integralmente aos requisitos técnicos e funcionais estabelecidos, desde que realizadas as adaptações já aceitas pelo proprietário, concluindo que o preço é compatível com o valor de mercado.

O imóvel possui as seguintes características, segundo o trecho do parecer técnico destacado abaixo (1456042):

"**e) Identificação e Caracterização:** Imóvel usado, tipo residencial, localizado na avenida Saturnino Rangel Mauro, 22, Praia de Itaparica – Vila Velha - ES, composto de três pavimentos (subsolo, térreo e pavimento superior). O pavimento do subsolo é composto de uma área de garagem, uma pequena cozinha, mais dois pequenos cômodos e tem o pé direito com pouco mais de dois metros de altura; foi proposto para ser utilizado como depósito de urnas eletrônicas, com execução das adequações necessárias.

O pavimento térreo é composto de uma pequena varanda de acesso, sala, três banheiros, escritório e cozinha integrada com área de serviço; neste pavimento serão feitas adequações para o atendimento e demais atividades. O pavimento superior é composto de quatro cômodos, inclusive dois banheiros e será utilizado para sala do juiz, sala da Chefia do Cartório e sala para expediente de rotina.

Imóvel construído em estrutura de concreto e paredes em alvenaria convencional e *drywall* no escritório, rebaixamento em gesso, piso em cerâmica, granito e madeira nos cômodos do pavimento superior; pintura em pva; cobertura em laje de concreto armado e telha cerâmica. Área de aproximadamente 341,10m².

De acordo com a avaliação técnica realizada pelo Engenheiro deste Tribunal, a proposta apresentada pelo locador está em conformidade com os parâmetros técnicos e operacionais exigidos (1456781):

"O proprietário propôs o valor de **R\$ 24.300,00 mensais** (id. 1456780), já contemplando as adequações solicitadas.

O valor máximo apurado pelo TRE-ES, com base no método comparativo direto de dados de mercado e considerando o campo de arbítrio, foi de **R\$ 24.308,00**.

#### Justificativa para a adoção do valor máximo dentro do campo de arbítrio:

O imóvel apresenta características positivas que não foram integralmente captadas pelos cálculos técnicos do laudo de avaliação, tais como:

- **Área externa privativa com acesso para veículos**, permitindo aproximação até o ponto de carga e descarga de urnas e demais materiais, sem necessidade de obstrução da via pública;
  - **Ventilação e iluminação naturais**, com aberturas de janelas em todos os principais compartimentos voltadas para o exterior;
  - **Afastamento da fachada frontal em relação ao logradouro público**, possibilitando, em eventual necessidade futura, a instalação de estrutura provisória coberta para acomodação de público em períodos de alta demanda;
  - **Localização atendida por infraestrutura pública adequada**, favorecendo a operação dos serviços cartorários.
- Diante do exposto, concluímos que a proposta apresentada está em conformidade com os parâmetros técnicos e operacionais exigidos. Assim, submetemos os presentes autos à apreciação superior."

Assim, está demonstrado que o preço mensal ofertado é proporcional à metragem e padrão construtivo, atendendo ao disposto no art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021.

#### **Inexistência de imóveis públicos disponíveis**

Consta dos autos a Declaração de Indisponibilidade de imóvel público emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (Declaração SPU ES-0050/2024), certificando a inexistência de bens da União aptos a atender às especificações do objeto (1484763).

Cumpre-se, portanto, o requisito previsto no §5º, II, do art. 74 da LLCA.

#### **Singularidade do imóvel e vantagem para a Administração**

A área técnica registrou que o imóvel identificado foi o único que atendeu integralmente aos critérios de localização, acessibilidade e estrutura física adequados às atividades cartorárias, e o proprietário se comprometeu a realizar as adequações indicadas pelos setores técnicos do tribunal. O Termo de Compromisso subscrito pelo locador consta do id. 1468171, e contempla ajustes no layout, acabamentos, infraestrutura de instalação e acessibilidade.

Foi apresentada a escritura pública registrada no Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício de Vila Velha/ES, o que comprova que a edificação é de propriedade do Sr. Ivon Pontes Schayder, 1456193.

#### **Da minuta de contrato**

A minuta contratual apresentada (1476887) contempla as cláusulas essenciais exigidas pela Lei nº 14.133/2021 e pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), prevendo vigência de 60 (sessenta) meses, possibilidade de rescisão antecipada por interesse público e obrigação do locador quanto ao pagamento do IPTU e à contratação de seguro contra incêndio.

Assim, a minuta observa o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, assegurando equilíbrio contratual e adequada alocação de riscos, razão pela qual aprovamos os seus termos.

#### **Aspectos orçamentários**

A Seção de Planejamento e Execução Orçamentária certificou a existência de disponibilidade orçamentária para o exercício correspondente (1473180).

#### **III – CONCLUSÃO**

Diante do exposto, esta Assessoria entende que estão satisfeitos os requisitos do art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021 para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, do imóvel destinado a abrigar o Cartório da 55ª Zona Eleitoral de Vila Velha/ES. (...)

Ante o exposto, **acolho** ditas manifestações para **autorizar** a locação do imóvel, observando-se as adequações técnicas já compromissadas pelo locador (id. 1468171), conforme minuta contratual id. 1476887, observada a regularidade fiscal e trabalhista do locador e a inexistência de impedimentos à contratação.

À Secretaria de Administração e Orçamento para adoção das providências pertinentes.

Vitória (ES), datado e assinado eletronicamente.

Desembargador **DAIR JOSÉ BREGUNCE DE OLIVEIRA**  
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Dair José Bregunce de Oliveira, Presidente**, em 01/12/2025, às 16:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1493893** e o código CRC **90861943**.