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 : 0059535-44.2015.6.05.8000
INTERESSADO : 109ª Zona Eleitoral
ASSUNTO : Locação de imóvel.

PARECER nº 732 / 2024 - PRE/DG/ASJUR1

1. Chegam os presentes autos a esta Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos visando à formalização de contrato de locação de imóvel para abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 109ª Zona Eleitoral, no município de Mutuípe – BA.

2. Por meio do doc. nº 2875053, a SEADIN destacou que, antes de iniciar os procedimentos para renovação do contrato, a zona eleitoral deveria seguir as diretrizes do Manual de Procedimentos para Ocupação de Imóveis, que prioriza contratos sem ônus para este Tribunal.

3. Nesse contexto, a Chefe de Cartório da 109ª Zona Eleitoral informou sobre a indisponibilidade de salas no Fórum da Comarca de Mutuípe, o que foi ratificado no doc. nº 2893757, ao tempo em que noticiou da inexistência "*de sedes do TRF e do TRT no município*" (doc. nº 2893667).

4. Por meio do doc. nº 2916260, foi juntada declaração anuindo com a locação, mantendo-se os mesmos termos do atual ajuste, bem como demais documentação relativa ao imóvel e respectiva proprietária, nos termos listados pela SEADIN, no doc. nº 2976620, conforme trecho reproduzido abaixo:

> "1. Declaração de que o imóvel permanece sendo o único a atender aos requisitos exigidos por este Tribunal 2916260
>
> 2. Declaração de anuência do locador quanto à continuidade do ajuste 2916260;
>
> 3. Certidão Negativa de Débitos sobre IPTU - Válida até 21/09/2024 2916260;
>
> 4. Comprovante da Situação Cadastral no CPF 2916260
>
> 5. Certidão de Regularidade de Pessoa Física 2916260
>
> 6. CNCIAI 2916260
>
> 7. CEIS 2916260"

4.1. Ressaltou a SEADIN, na ocasião, que não foi juntado *"laudo de avaliação feito por oficial de justiça*", e ainda, de relação à certidão de ônus, a existência de "*gravame de alienação fiduciária, conforme fl.2 e 3/8 no doc.* 2916260".

4.2. A mesma unidade fez consulta à Superintendência de Patrimônio da União, acerca da disponibilidade de imóveis que atendessem às características desejadas por esta Administração, com resposta negativa, consoante se vê nos docs. 2875039 e 2976470.

5. A unidade gestora, em modelo padrão (doc. nº 2982189), manifestou-se favorável à nova locação pelo prazo de 60 meses.

6. Remetidos os autos à SECONT (doc. nº 2982192), juntou-se a minuta contratual que ora compõe o doc. nº 2990104.

7. Após diligências visando à definição do valor mensal da locação, a proprietária apresentou proposta inicial de R3.000,00 (três mil reais). Diligenciada a redução do valor ofertado (docs.

nºs. 3015194, 3041095), ao final foi proposto o valor de R$2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais), consoante registrado nos docs. nº s 3078089 e 3170824.

8. Por meio do doc. nº 3078109, o Juízo Eleitoral afirmou: "*a nova proposta de valor de locação (R$ 2.800,00) está compatível com o preço dos aluguéis praticados no mercado imobiliário desta cidade de Mutuípe*", reiterando, por oportuno, que "*no município de Mutuípe/BA não existem sedes dos órgãos do CNJ, TRF ou TRT, e que o Fórum da Comarca de Mutuípe não dispõe de sala ou prédio com no mínimo 80 m2 e que esteja disponível para cessão ao Cartório Eleitoral da 109a Zona*".

9. A disponibilidade orçamentária referente ao presente exercício restou assegurada pela SEMARC (doc. nº 3180430).

É o Relatório.

10. Da análise dos autos, verificamos que foram seguidas as regras internas deste Tribunal no que diz respeito às locações de imóveis, bem como foram atendidos os requisitos que justificam a contratação direta em apreço, nos termos da Lei nº 14133/2021, que traz:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente 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**, de 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.

11. No tocante à minuta elaborada pela SECONT (doc. nº 2990104), verificamos que não foram inseridas as disposições que tratam de *pedido e obtenção de laudo de vistoria pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia (CBMBA)*, medida que se revela acertada, *in casu*, haja vista a proximidade da data final do contrato ora vigente, sobretudo porque os autos não contêm registros que demonstrem que o locador tenha sido previamente notificado sobre essa obrigatoriedade específica, antes da assinatura do novo contrato.

12. Ante o exposto, julgamos que a locação de imóvel poderá ser autorizada, com base no artigo 74, V, § 5º, da Lei nº 14133/2021, nos termos da minuta encartada aos autos, que se encontra apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

13. Por fim, observamos que, em se tratando de uma nova locação, a proprietária do imóvel não estava obrigada a propor um valor baseado em correção do ajuste que está prestes a alcançar termo final, não havendo, portanto, qualquer irregularidade na aceitação do atual preço (R$2.850,00 - dois mil, oitocentos e cinquenta reais), vez que revelou-se compatível com o praticado no mercado.

13.1. Quanto ao registro de *alienação fiduciária,* não impede a regular locação, ainda mais quando este Tribunal já se utiliza do imóvel, sem notícia de qualquer embaraços, no particular.

É o parecer, *sub censura*.

À ASSESD.

Documento assinado eletronicamente por **Silene Mascarenhas de Souza**, **Assessor Jurídico**, em 27/12/2024, às 12:27, 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 **3180789** e o código CRC **CBCCE43D**.