



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 : 0055694-12.2017.6.05.8084

INTERESSADO : SEADIN

ASSUNTO : Locação de imóvel para Alocação dos Cartórios da 84ª e 101ª ZE – Paulo Afonso/BA

PARECER nº 299 / 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 os Cartórios Eleitorais da 84ª e 101ª Zonas, sediadas no município de Paulo Afonso, no imóvel em que estão instaladas.

2. Consta que o CT nº 46/2020 (doc. nº 1220820), firmado com esteio na Lei nº 8.666/93, se extinguirá em **31/08/2025** e que, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses de vigência, não poderá ser renovado.

3. A SEADIN (Seção de Apoio Administrativo do Interior), unidade responsável pelo acompanhamento e instrução do feito, encaminhou o expediente para análise com as seguintes informações (doc. nº 3393221):

“181ª ZE – Paulo Afonso, manifestando interesse em permanecer no imóvel atual e visando à prorrogação do contrato de locação, juntou aos autos os seguintes documentos (checklist 3376482):

1. Certidão Negativa de Ônus - válida até 16/07/2025 - 3391225
2. Certidão Negativa de Débitos sobre IPTU - Válida até 28/06/2025 - 3373006
3. Declaração de interesse do locador quanto à continuidade do ajuste - 3373006
4. Laudo de Avaliação do Imóvel/declaração de compatibilidade do preço do aluguel - 3373006
5. Comprovante da Situação Cadastral no CPF - 3373006
6. Certidão de Regularidade de Pessoa Jurídica - 3373006
7. CNCAI - 3373006
8. CEIS - 3373006
9. Declaração de que o imóvel permanece sendo o único a atender aos requisitos exigidos por este Tribunal (3391183)
10. Declaração de ciência de que deverá solicitar, no prazo de 10 (dez) dias, após notificado pelo Locatário, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia – CBMBA, sob pena de extinção unilateral do contrato (3391225).
11. Certidão negativa de débitos Trabalhista CNDT (3391225)
12. Declaração do representante da empresa negativa de exploração de trabalho infantil, trabalho análogo de escravos ou contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista (3391225)

Da análise da documentação, verificou-se que foram juntados todos os documentos necessários à contratação. Notamos porém que restou ao cartório eleitoral, apresentar o resultado das consultas feitas aos órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 existentes no município, a fim de certificar a inexistência de salas ou de prédio para cessão de uso. Nesse sentido, a zona informa em doc. 3372916 que essas consultas foram realizadas recentemente, na ocasião das eleições 2024 quando foi necessário iniciar esses mesmos procedimentos para busca por imóvel para abrigar o pólo de urnas, conforme consta do doc. 2783653 do SEI 0005365-10.2024.6.05.8000.

Com relação às consultas prévias que realizamos junto à Superintendência de Patrimônio da União - SPU, esta foi realizada e o resultado, negativo, conforme consta dos docs. 3081178 e 3081238.

Sobre o preço atual da locação, foi juntada, em doc. 3373034, uma declaração dada pelo juízo eleitoral informando que o valor atual do aluguel se mantém compatível com a média de preços praticados no município.

Sobre a estimativa de custos e previsão orçamentária com as despesas envolvidas nesta locação, informamos o que segue:

O valor atual da locação é R\$ 6.279,18 6.279,18 (seis mil, duzentos e setenta e nove reais e dezoito centavos)s), conforme apostilamento (doc. 2971156). Para esta despesa foi realizada previsão orçamentária conforme consta da rubrica IEF-LOCIMO – locação de imóveis – crédito recebido.

A estimativa de consumo mensal de energia elétrica é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)- cálculo realizado com base na média de consumo do primeiro semestre de 2025. Para esta despesa foi realizada previsão orçamentária , neste exercício, na conta IEF-ENERGI.

A estimativa de consumo mensal de água/esgoto é de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)- cálculo realizado com base na média de consumo do primeiro semestre de 2025. Para esta despesa foi realizada previsão orçamentária , neste exercício, na conta IEF-AGUA.

Prestadas as informações acima, encaminho ao gestor do contrato para manifestação acerca de sua prorrogação, observando que o **TERMO FINAL DO CONTRATO** se dará em 31/08/2025.”

4. Por meio do documento nº 3394299, a COSAD consignou que o desfazimento do ajuste acarretaria prejuízos à Administração, manifestando-se, assim, pela continuidade da locação.

5. A SGS, considerando tratar-se de uma renovação contratual, alertou sobre a necessidade de juntada de proposta de locação (doc. nº 3394571). Assim, instou-se o locador, que apresentou proposta, em 27/06/2025, no valor de R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais), conforme documento nº 3397845.

6. Renovou-se, ainda, em 13/05/2025, a Consulta ao SISREI, a qual atesta a indisponibilidade de imóveis da União com as características solicitadas (doc. nº 3399414).

7. Indo aos autos a SECONT, providenciou-se a juntada da minuta contratual (doc. nº 3420760). Na ocasião, a unidade registrou (doc. nº 3420916):

Tendo em vista o interesse da unidade demandante e o interesse do locador na contratação do ajuste, conforme documentos [3394299](#) e [3373006](#), encaminhamos o processo para demais providências.

Anexamos minuta de contrato no doc. nº [3420760](#).

Sugerimos que seja juntado aos autos o Contrato Social da empresa para comprovação de seu representante, uma vez que no Contrato nº 46/2020 constam como representantes o Sr. Nivanildo Firmino Lima e a Sra. Ildete Menezes Lima.

8. A SEMARC, com base no valor de locação proposto pelo locador, qual seja, R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais), confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente a despesa no presente exercício (doc. nº 3424240).

É o breve relatório.

9. Diante da instrução do feito, uma vez que a locação do imóvel para manutenção do Cartório Eleitoral da 84ª Zona e do Cartório Eleitoral da 101ª Zona nas instalações atuais é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípuas da Administração (doc. nº 3391183), havendo a anuência do locador (doc. nº 3373006 – fl. 01 e nº [3397845](#)), justifica-se a contratação pretendida, com base no artigo 74, inciso V, §5º, da [Lei nº 14.133/2021](#).

10. De outra linha, no que tange ao preço, juntou-se declaração da Juíza Eleitoral (doc. nº 3373034), atestando que o valor atualmente pago pela locação, qual seja R\$ 6.279,18 (seis mil, duzentos e setenta e nove reais e dezoito centavos) encontra-se dentro da média praticada no mercado local. Vislumbra-se que a declaração foi emitida, portanto, antes da apresentação de proposta de locação no valor de R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais), nos termos do documento nº 3397845.

10.1. Neste contexto, pela razoabilidade, entendemos que a vantagem econômica da para a Administração locação resta preservada, já que o valor da proposta ultrapassa o preço atual em apenas R\$ 420,82 (quatrocentos e vinte reais e oitenta e dois centavos), montante que não compromete a compatibilidade, sobretudo porque o último Apostilamento de reajuste foi realizado em 20/08/2024 (doc. nº 2971156) e, pela boa-fé, ante o decurso do lapso temporal de 1 (um) ano, o locatário faria jus a um novo reajuste.

10.2. Neste sentido, trazemos o que dispõe a [Lei nº 14.133/2021](#) sobre a matéria:

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.

11. De referência à minuta acostada aos autos (doc. nº 3420760), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados, desde que perpetrados os seguintes ajustes:

a) No Preâmbulo, considerando o disposto na Cláusula Quinta do Contrato Social Consolidado da empresa (doc. nº 1220836 – fls. 03/05), os documentos pessoais dos seus representantes legais (doc. nº 1220836 – fl. 01), bem como as diretrizes da [Lei nº 13.709/2018](#) (LGPD), sugerimos a substituição do trecho “*representada neste ato pelo Sr. Nivanildo Firmino Lima, portador da CNH nº 032.834.640/03, inscrito no CPF/MF sob o n.º 455.722.164-53*” por “*representada neste ato pelos sócios, Sra. Ildete Menezes Lima e Sr. Nivanildo Firmino Lima, conforme contrato social da empresa anexado aos autos*”.

b) A recomendação acima se reflete no campo destinado à coleta das assinaturas lançadas ao final do instrumento, devendo ser incluída a assinatura da Sra. Ildete Menezes Lima.

12. Por fim, recomendamos que, em momento oportuno, sejam atualizadas as seguintes certidões da CLIOMEL – CLÍNICA ODONTO MÉDICA LTDA (Pessoa Jurídica locadora):

- a) Certidão negativa de débitos tributários municipais (IPTU), vencida em 28/06/2025 (doc. nº 3373006 – fl. 02).
- b) Certidão negativa de tributos federais e dívida ativa da União, vencida em 09/07/2025 (doc. nº 3373006 – fl. 04).
- c) Certidão negativa correcional (CGU-PJ, CEIS, CNEP E CEPIM), vencida em 05/07/2025 (doc. nº 3373006 – fl. 08).
- d) Certidão negativa de débitos trabalhistas, vencida em 07/07/2025 (doc. nº 3391225 – fl. 01).

12.1. Deverá ser providenciado, ainda, o comprovante de regularidade do CNPJ 01.057.278/0001-68, uma vez que o documento anexado no documento nº 3373006 – fl. 05, refere-se ao CPF de um dos sócios.

12.2. No que tange à certidão de ônus reais do imóvel (doc. nº 3391225 – fl. 04/07), a qual venceu recentemente em 16/07/2025, por se tratar de documento que possui custos de emissão, pela razoabilidade, entendemos desnecessária a atualização.

É o parecer, *sub censura*.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas**, Técnica Judiciária, em 23/07/2025, às 18:30, 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 **3431471** e o código CRC **D440593A**.