



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 : 0097385-71.2020.6.05.8093
INTERESSADO : 93ª ZONA ELEITORAL
ASSUNTO : Locação de imóvel para alocação do Cartório da 93ª ZE – Caculé/BA

PARECER nº 374 / 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 o Cartório Eleitoral da 93ª, sediada no município de Caculé, no imóvel em que está instalado.
2. Consta que o CT nº 64/2020 (doc. nº 1235394), firmado com esteio na Lei nº 8.666/93, se extinguirá em **15/09/2025** 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 orientações à zona para as providências relativas à nova locação (doc. nº 3332968).
4. O proprietário do imóvel apresentou proposta inicial no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), bem como a documentação necessária (doc. nº 3365828).
5. Por meio do documento nº 3365833, o Cartório Eleitoral certificou que o imóvel atualmente locado permanece sendo o único que atende às necessidades específicas da Administração.
6. O Juízo Eleitoral atestou que a média de preços praticada no mercado local, para imóveis com características semelhantes, gravita em torno de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), conforme manifestação constante do documento nº 3365873.
7. Foram adotadas tratativas relacionadas à busca de espaços a serem cedidos junto ao TJ-BA, único signatário do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 na localidade, restando confirmada a indisponibilidade para ocupação não onerosa (doc. nº 3371387 e nº 3399542).
8. Juntou-se, ainda, declaração de anuência do locador quanto à obrigação de solicitar vistoria perante o Corpo de Bombeiros e nova proposta de preço ajustada ao valor da avaliação judicial, consoante documento nº 3472237.
9. Indo aos autos a SECONT, providenciou-se a juntada da consulta ao CADIN para o CPF do proprietário (doc. nº 3482517) e da minuta contratual (doc. nº 3482521).
10. A SEMARC, considerando o valor mensal da locação em R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício (doc. nº 3487020).

É o breve relatório.

11. Diante da instrução do feito, uma vez que a locação do imóvel para manutenção do Cartório Eleitoral da 93ª Zona nas instalações atuais é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípua da Administração (doc. nº 3365833), havendo, ainda, a anuência do locador (doc. nº 3365828 e nº 3472237), justifica-se a contratação pretendida, com base no artigo 74, inciso V, §5º, da [Lei nº 14.133/2021](#).

12. De outra linha, no que tange ao preço, juntou-se declaração do Juiz Eleitoral (doc. nº 3365873) atestando que o valor proposto para a locação, qual seja, R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), encontra-se dentro da média praticada no mercado local.

13. Neste contexto, 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.

14. De referência à minuta acostada aos autos (doc. nº 3482521), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados, desde que perpetrados os seguintes ajustes:

a) No Cabeçalho, no preâmbulo e na parte destinada às assinaturas, afim de evitar apontamentos relativos à nulidade do ajuste, considerando que a certidão de ônus reais aponta a **Sra. Dulciderme Silveira de Oliveira Marques** como coproprietária do imóvel, recomendamos a sua inclusão como locadora. Neste aspecto, deverá ser providenciada consulta ao CADIN para o CPF da proprietária.

b) Na Cláusula Décima Segunda, o trecho “**CARTÓRIO da 126ª Zona Eleitoral**” deve ser alterado para “**CARTÓRIO da 93ª Zona Eleitoral**”.

15. Por fim, sugerimos que, em momento oportuno, sejam atualizadas as seguintes certidões:

a) Certidão negativa de débitos tributários municipais (IPTU), vencida em 26/07/2025 (doc. nº 3365828 – fl. 07 e 09).

b) Certidão negativa correcional (CGU-PJ, CEIS, CNEP E CEPIM), vencida em 25/06/2025 (doc. nº 3365828 – fl. 13).

15.1 Ademais, uma vez que recomendamos a inclusão da **Sra. Dulciderme Silveira de Oliveira Marques** como locadora, deverão ser providenciadas as certidões relativas ao seu CPF.

15.2 No que tange à certidão de ônus reais do imóvel (doc. nº 3365828 – fl. 03/05), a qual venceu recentemente em 28/06/2025, 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 03/09/2025, às 09:05, 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 **3490348** e o código CRC **853B37B7**.