



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 : 0059595-17.2015.6.05.8000
INTERESSADO : SEADIN/196ZE
ASSUNTO : Locação de imóvel para alocação do Cartório da 196ª ZE – Retirolândia

PARECER nº 478 / 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 196ª, sediada no município de Retirolândia, no imóvel em que está instalado.
2. Vislumbra-se que o CT nº 71/2020 (doc. nº 1262114), firmado com esteio na Lei nº 8.666/93, se extinguiu em **01/10/2025**, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses de vigência.
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 3332978).
4. 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 3512503). De igual forma, a consulta ao SISREI confirmou a indisponibilidade de espaços, pertencentes à União, a serem cedidos no mencionado município (doc. nº 3399575).
5. Neste contexto, por meio do documento nº 3412249, o Cartório Eleitoral certificou que o imóvel atualmente locado permanece sendo o único que atende às necessidades específicas da Administração. Ademais, declarou que o valor atualmente pago^[1], qual seja, R\$ 2.813,13 (dois mil, oitocentos e treze reais e treze centavos), encontra-se dentro da média praticada no mercado local (doc. nº 3412263).
6. Considerando tratar-se da formalização de novo contrato, o proprietário do imóvel apresentou proposta de locação (doc. nº 3501462) no valor de R\$ 2.950,00 (dois mil novecentos e cinquenta reais), bem como, declaração de anuência quanto à obrigação de solicitar vistoria perante o Corpo de Bombeiros (doc. nº 3503974).
7. A SEADIN, de seu turno, informou o que segue (doc. nº 3511906):

A 196ª ZE – Retirolândia, manifestou interesse em permanecer no imóvel atualmente ocupado e, visando à renovação do contrato de locação, realizou os procedimentos prévios exigidos no Manual de Ocupação de Imóvel (doc. 3412249, 3412263, 3414161), juntando aos autos a documentação prevista, conforme checklist doc. 3511847 .

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que foram atendidos todos os requisitos necessários à renovação contratual e as certidões que haviam perdido a validade no transcurso do processo, foram atualizadas conforme consta do doc. 3511901. Com relação à certidão negativa de ônus que perdeu a validade, a assessoria jurídica está entendendo que não há necessidade de atualizar em razão do custo para o proprietário e por se tratar de imóvel contratado há muitos anos.

No que se refere às consultas obrigatórias, a zona eleitoral realizou diligência junto ao Tribunal de Justiça da Bahia – TJ/BA, cujo retorno foi negativo, conforme doc. 3510730. Em complemento, esta Seção procedeu à consulta junto à Superintendência do Patrimônio da União – SPU, que também resultou em resposta negativa, conforme docs. 3399566 e 3399575.(...)”

8. Indo aos autos a SECONT, providenciou-se a juntada da consulta ao CADIN para o CPF do proprietário, sem apontamento de registros (doc. nº 3555234) e da minuta contratual (doc. nº 3555249).

9. A SEMARC, considerando o valor mensal da locação em R\$ 2.950,00 (dois mil novecentos e cinquenta reais), confirmou a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício (doc. nº 3556764).

10. O feito foi instruído com a seguinte documentação (doc. nº 3511901): Comprovante de inscrição e de situação cadastral do CPF; Certidão negativa de condenações cíveis por improbidade administrativa e inelegibilidade; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 14/01/2026; Consulta portal da transparência sem apontamento de registros (CEIS, CNEP e CEPIM) para o CPF do locador. Juntou-se, ainda, documento de identificação (doc. nº 3412233); Certidão negativa de ônus reais do imóvel, **válida até 04/07/2025** (doc. nº 3412245); Certidão de negativa de débitos imobiliários, do imóvel locado, **válida até 25/09/2025** (doc. nº 3412229).

É o breve relatório.

11. Diante da análise dos autos, uma vez que a locação do imóvel para manutenção do Cartório Eleitoral da 196ª Zona nas instalações atuais é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípua da Administração (doc. nº 3412249), 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, considerando que a diferença entre o valor proposto R\$ 2.950,00 (dois mil novecentos e cinquenta reais) e o de avaliação^[2] é apenas R\$ 136,87 (cento e trinta e seis reais e oitenta e sete centavos), entendemos que resta preservada a compatibilidade com a média praticada no mercado local e, portanto, resguardada a vantagem para a Administração.

12.1. 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.

13. De referência à minuta acostada aos autos (doc. nº 3555249), nada temos a propor, encontra-se, portanto, apta à produção dos efeitos jurídicos almejados.

14. Sugerimos, por fim, que, em momento oportuno, seja atualizada a Certidão negativa de débitos tributários municipais (IPTU), vencida em 25/09/2025 (doc. nº 3412229). No que tange à certidão de ônus reais do imóvel (doc. nº 3412245), a qual venceu em 04/07/2025, por se tratar de documento que possui custos de emissão, pela razoabilidade, conforme destacou a SEADIN, entendemos desnecessária a atualização.

É o parecer, *sub censura*.

[1] Conforme Apostilamento nº 05 (doc. nº 3079058).

[2] A avaliação de compatibilidade de preço foi feita levando em conta o valor atualmente pago pela locação que é R\$ 2.813,13 (dois mil, oitocentos e treze reais e treze centavos).



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas**, Técnica Judiciária, em 21/10/2025, às 14:02, 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 **3562871** e o código CRC **5E544FC7**.
