



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 : 0060135-65.2015.6.05.8000
INTERESSADO : SEADIN
ASSUNTO : Locação de imóvel para alocação do Cartório da 138ª ZE – Itarantim

PARECER nº 14 / 2026 - 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 138ª Zona, sediada no município de **Itarantim**, no imóvel em que está instalado.
2. Consta que o CT nº 05/2021 (doc. nº 1387978), firmado com esteio na Lei nº 14.133/2021, se extinguirá em **11/03/2026**, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses estabelecido para a vigência. A SEADIN, portanto, após juntar declaração de indisponibilidade de imóveis da União, para cessão gratuita na localidade - SISREI (doc. nº 3399879), encaminhou orientações à zona para as providências relativas à nova locação (doc. nº 3506460).
3. 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 3528175). O Cartório certificou, ainda, que na localidade não há prédios do TRT ou do TRF (doc. nº 3528176).
4. Por meio do documento nº 3571431, declarou-se que o imóvel atualmente locado permanece sendo o único que atende às necessidades específicas da Administração, em face de sua localização, espaço e segurança. Salientou-se, ainda, que o prédio está passando por reparos.
5. Neste contexto, a proprietária do imóvel apresentou proposta (doc. nº 3575191- fl. 02) no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), bem como, a documentação indicada pela SEADIN para viabilizar a locação, quais sejam, ciência quanto à obrigação de solicitar vistoria perante o Corpo de Bombeiros (doc. nº 3575191- fl. 01) e ciência quanto às regras de reajuste (doc. nº 3575191- fl. 03).
6. Juntou-se, ainda, Laudo de Avaliação Judicial do imóvel (doc. nº 3575191- fl. 04), o qual atesta que o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), constante da proposta, é compatível com a média de preços praticada no mercado local, para imóveis com características semelhantes.
7. O feito foi instruído com a seguinte documentação: Certidão de ônus reais do imóvel, emitida em 20/10/2025 e válida por 30 (trinta) dias (doc. nº 3575191- fl. 05/06), CPF da proprietária (doc. nº 3575191- fl. 07), Certidão Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 29/03/2026 (doc. nº 3575191- fl. 08); Antecedentes criminais^[1] (doc. nº 3575191- fl. 09); Certidão de negativa de débitos

imobiliários, **válida até 20/12/2025** (doc. nº 3575191- fl. 10); Consulta CEIS/CNEP (doc. nº 3604663); Comprovante de inscrição e de situação cadastral do CPF (doc. nº 3604681); Certidão de improbidade administrativa e inelegibilidade (doc. nº 3604730); Consulta ao CADIN apontando situação regular, quanto ao CPF da proprietária (doc. nº 3604738).

8. Acerca das providências relativas à locação, a SEADIN registrou (doc. nº 3604753):

“A 138ª ZE – Itarantim, 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, juntando aos autos a documentação prevista, conforme checklist doc. [3604752](#).

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que foram atendidos todos os requisitos necessários à renovação contratual.

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. [3518356](#) e [3528175](#). Em complemento, esta Seção procedeu à consulta junto à Superintendência do Patrimônio da União – SPU, que também resultou em resposta negativa, conforme docs. [3399873](#) e [3399879](#).

Estimativa de custos e previsão orçamentária

- **Valor atual da locação:** R\$ 1.936,20 (um mil, novecentos e trinta e seis reais e vinte centavos), conforme o 4º apostilamento de reajuste (doc. [3314240](#)). Há previsão orçamentária para essa despesa, sob a rubrica **IEF-LOCIMO – Locação de Imóveis**, com crédito disponível.
- **Estimativa de consumo mensal de energia elétrica:** R\$ 400,00 (quatrocentos reais), conforme média do primeiro semestre de 2025. A despesa está contemplada na rubrica **IEF-ENERGI**.
- **Estimativa de consumo mensal de água/esgoto:** R\$ 120,00 (cento e vinte reais), também baseada na média de consumo do primeiro semestre de 2025. Há previsão orçamentária na rubrica **IEF-AGUA**.

Diante do exposto, encaminham-se os autos ao gestor do contrato para as providências cabíveis, ressaltando que o termo final do contrato atual ocorrerá em 19/03/2026.” (Grifei)

9. A gestão do ajuste, por sua vez, manifestou-se pela pertinência da renovação contratual (doc. nº 3606533).

10. Indo aos autos a SECONT, renovou-se a consulta ao CADIN, a qual confirmou a situação regular para o CPF da proprietária (doc. nº 3607710). A unidade anexou, também, a minuta contratual (doc. nº 3607729), com efeitos a partir de 11/03/2026.

É o breve relatório.

11. Inicialmente, compete-nos pontuar que a [Lei nº 14.133/2021](#), sobre a matéria em análise, dispõe:

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.

12. Desse modo, diante da documentação apresentada nos autos, uma vez que a locação do imóvel para a manutenção do Cartório Eleitoral da 138ª Zona nas instalações atuais, mostra-se imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípua da Administração (doc. nº 3571431), havendo, ainda, a anuência da locadora (doc. nº 3575191- fl. 02), justifica-se a contratação pretendida.

13. De outra linha, verifica-se que o valor proposto, o qual corresponde a R\$ 3.000,00 (três mil reais), conforme Avaliação Judicial (doc. nº 3575191- fl. 04), está dentro da média praticada no mercado local. Foi atendido, portanto, o requisito relativo ao preço.

14. Quanto à minuta acostada aos autos (doc. nº 3607729), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados, não havendo qualquer reparo a propor.

15. Deste modo, desde que reste confirmada a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa, uma vez que foram atendidos os requisitos contidos na legislação pertinente, opinamos, pela formalização da locação pretendida, com esteio no artigo 74, inciso V, §5º, da [Lei nº 14.133/2021](#).

16. Por fim, recomendamos que, oportunamente, seja providenciada a atualização da certidão de negativa de débitos imobiliários, que venceu em 20/12/2025. No que tange à Certidão negativa de ônus reais do imóvel, a qual venceu em 19/12/2025, reiteramos o nosso entendimento pela dispensa de renovação, ante a existência de custos para a emissão do referido documento.

É o parecer, *sub censura*.

[1] [Este documento não consta do rol exigido para a regularidade da locação.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas**, Assessora Substituta, em 16/01/2026, às 12:14, 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 **3677929** e o código CRC **649DA4E5**.