



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 : 0059524-15.2015.6.05.8000

INTERESSADO : SEADIN

ASSUNTO : Locação de imóvel para alocação do Cartório da 79ª ZE – Nova Soure

PARECER nº 585 / 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 79ª Zona, sediada no município de **Nova Soure**, no imóvel em que está instalado.
2. Consta que o CT nº 03/2021 (doc. nº 1382758), firmado com esteio na Lei nº 8.666/93, se extinguirá em **29/01/2026**, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses de vigência, conforme se verifica no 1º Termo Aditivo ao mencionado ajuste (doc. nº 2363822). A SEADIN - Seção de Apoio Administrativo do Interior, unidade responsável pelo acompanhamento e instrução do feito, portanto, após juntar declaração de indisponibilidade de imóveis da União para cessão gratuita na localidade (doc. nº 3399773), encaminhou orientações à zona para as providências relativas à nova locação (doc. nº 3501583).
3. Neste contexto, o proprietário apresentou proposta (doc. nº 3613174) no valor de R\$ 2.209,30 (dois mil duzentos e nove reais e trinta centavos). O documento registra, ainda, ciência sobre as regras de reajuste e pagamento em caso de eventuais adaptações e sobre a obrigação de solicitar vistoria perante o corpo de bombeiros.
4. Por meio do documento nº 3620336, a Juíza Eleitoral declarou que o imóvel atualmente locado permanece sendo o único que atende às necessidades específicas da Administração e que o preço proposto é compatível com a média praticada no mercado local para imóveis semelhantes. Na ocasião, ressaltou que a proximidade do Fórum da Justiça Comum é crucial ao bom desempenho das atividades, sobretudo no período Eleitoral, já que as urnas eletrônicas ficam armazenadas no mencionado local.
5. O feito foi instruído com as seguintes certidões (doc. nº 3635702): Certidão de ônus reais do imóvel, válida até 04/01/2026; Certidão de negativa de débitos imobiliários do imóvel, válida até 02/03/2026; Certidão Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 31/05/2026; Certidão negativa correcional entes privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM), válida até 01/01/2026; Certidão negativa de condenações cíveis por improbidade administrativa e inelegibilidade; Comprovante de inscrição e de situação cadastral.
6. No documento nº 3638028, por se tratar de nova contratação, consta declaração expressa de ciência do proprietário sobre a necessária observância do interregno mínimo de 1 (um) ano, para a concessão de reajuste.

7. Providenciou-se, ademais, consulta ao CADIN para o CPF do locador, a qual aponta situação regular (doc. nº 3638855).

8. Acerca das providências relativas à locação, a SEADIN registrou (doc. nº 3638869):

“A 79ª ZE – NOVA SOURE, manifestou interesse em permanecer no imóvel atualmente ocupado e, visando à renovação do contrato de locação, juntou aos autos a documentação prevista, conforme checklist doc. 3638868.

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 já havia informado, nestes autos, de que não há no município, unidades da Justiça Federal ou da Justiça do Trabalho, restando apenas realizar a consulta ao TJ-BA.

Quanto à consulta à Superintendência do Patrimônio da União – SPU, esta resultou negativa, conforme docs. 3399754 e 3399773.

Estimativa de custos e previsão orçamentária

- **Valor atual da locação:** R\$ 2.209,30 (dois mil, duzentos e nove reais e trinta centavos), conforme o 3 apostilamento de reajuste (doc. [3306896](#)) 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\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), conforme média dos meses de 2025. A despesa está contemplada na rubrica **IEF-ENERGI**.
- **Estimativa de consumo mensal de água/esgoto:** R\$ 300,00 (trezentos reais), também baseada na média de consumo dos meses 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 29/01/2026.**” **(Grifei)**

9. A gestão do ajuste confirmou o interesse da Administração na formalização do contrato, pelo período de 60 (sessenta) meses (doc. nº 3639311).

10. Indo aos autos a SECONT, providenciou-se a juntada da minuta contratual (doc. nº 3641438), com efeitos a partir de 29/01/2026.

11. No que tange à disponibilidade orçamentária, a SEMARC pontuou (doc. nº 3645725):

“1. Considerando solicitação da COGELIC no documento 3643870, manifesto ciência acerca da contratação da locação de imóvel para abrigar a sede da 079ª Zona Eleitoral de Nova Soure – BA, a partir de 29/1/2026, conforme minuta de Contrato 3641438,.

2. A Lei 4.320/64, em seu art. 4º, determina que a Lei de Orçamento compreenda todas as despesas próprias dos órgãos do governo e da administração centralizada, ou que, por intermédio deles se devam realizar. Ainda, em conformidade com o princípio orçamentário da anualidade, e segundo os artigos 34 e 35 da citada lei, o exercício financeiro coincidirá com o ano civil, pertencendo ao exercício as despesas nele legalmente empenhadas. Assim, as despesas deverão estar adequadas com a lei orçamentária anual, sendo objeto de dotação específica e suficiente, para custeá-la em cada exercício financeiro.

3. Assim, estando o crédito orçamentário adstrito ao exercício financeiro para o qual foi consignado, a informação da disponibilidade orçamentária, bem como a emissão da respectiva nota de empenho, será realizada quando da aprovação da LOA/2026 ou da liberação mensal de duodécimos da dotação anual, a título de antecipação. (...)” (Grifei)

É o breve relatório.

12. Inicialmente, compete-nos destacar 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.

13. Desse modo, diante da instrução do feito, uma vez que a locação do imóvel para a manutenção do Cartório Eleitoral da 79ª 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 3620336), havendo, ainda, a anuência do locador (doc. nº 3613174), justifica-se a contratação pretendida.

14. De outra linha, verifica-se que o valor proposto, o qual corresponde a R\$ 2.209,30 (dois mil duzentos e nove reais e trinta centavos), conforme Declaração da Juíza Eleitoral (doc. nº 3620336), está dentro da média praticada no mercado local. Foi atendido, portanto, o requisito relativo ao preço. Ressalte-se, inclusive, que a proposta apresentada mantém o valor que já estava sendo pago pelo Tribunal, conforme Apostilamento nº 03 ao CT nº 03/2021 (doc. nº 3306896), o que reforça a confirmação vantagem econômica para a Administração.

15. Quanto à minuta acostada aos autos (doc. nº 3641438), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados, não havendo qualquer reparo a propor.

16. Deste modo, 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](#).

17. Em tempo, registramos que resta pendente a confirmação da disponibilidade da orçamentária para a cobertura da despesa, a qual se dará após aprovação da LOA/2026 ou da liberação mensal de duodécimos da dotação anual, a título de antecipação, conforme esclareceu a SEMARC.

18. Sugerimos, por fim, que em momento oportuno, seja providenciada a juntada da resposta da consulta ao TJ-BA, único signatário do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 na localidade, acerca da possibilidade de cessão não onerosa de espaço apto a comportar o Cartório Eleitoral.

É o parecer, sub censura.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnica Judiciária**, em 23/12/2025, às 16:10, 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 **3657842** e o código CRC **F363E731**.
