



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 : 0057878-33.2016.6.05.8000
INTERESSADO : SEAD
ASSUNTO : Locação Imóvel Cartório 103ZE - Miguel Calmon

PARECER nº 80 / 2024 - PRE/DG/ASJUR1

1. Chegam os autos a esta unidade de assessoramento para manifestação acerca da formalização de contrato de locação, que visa manter o Cartório Eleitoral da 103ª Zona, sediada no município de Miguel Calmon, no imóvel em que está instalado.
2. Consta que o CT nº 09/2019 (doc. nº 0247511) se extinguirá em **14/03/2024** e que, em razão do alcance do limite de 60 (sessenta) meses de vigência, não poderá ser renovado.
3. A SEAD consignou que foram observados os procedimentos constantes do Manual de Ocupação de Imóveis, na tentativa de obter espaços de maneira não onerosa, sem que houvesse êxito, sobretudo porque na localidade não há sede dos órgãos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica nº 07/2010 - TRT/TRF. A consulta feita junto ao TJ-BA retornou negativa (doc. nº 2664476). De igual modo, a consulta feita ao SISREI teve como resposta declaração de indisponibilidade válida até 10/10/2024 (doc. nº 2531413).
4. Foram adotadas, assim, as providências para a manutenção do Cartório Eleitoral nas atuais instalações. Providenciou-se declaração atestando que o imóvel, por suas características e localização, continua sendo o único que atende às necessidades da Administração (doc. nº 2664479).
5. Juntou-se, ainda, anuência do proprietário quanto à continuidade da locação pelo valor atual, reajustado após o lapso de 1 (um) ano do novo contrato, assim que divulgado o IGP-M do período (doc. nº 2664484– fl. 01).
6. No que tange ao preço, juntou-se declaração do Juiz Eleitoral (doc. nº 2664485), atestando que o valor atualmente pago pela locação, qual seja R\$ 2.786,66 (dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e seis centavos), nos termos do documento nº 2278444, encontra-se dentro da média praticada no mercado local.
7. Através do documento nº 2664491, o proprietário requereu a revisão do valor da locação para R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais), mantendo-se as demais condições estabelecidas no ajuste anterior.
8. O processo foi instruído com a seguinte documentação, relativa ao locador (doc. nº 2664484): Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e dívida ativa da União, válida até 14/07/2024 (fl. 02); Comprovante da situação cadastral do CPF (fl. 03); Certidão negativa correcional (CGU-PJ, CEIS, CNEP E CEPIM), **válida até 15/02/2024** (fl. 04); Certidão negativa de improbidade Administrativa e Inelegibilidade (fl. 05);
9. Quanto ao imóvel, localizado na Av. José Otávio Sena, nº 210, Miguel Calmon-BA, juntou-se (doc. nº 2664484): Certidão negativa de débitos tributários municipais, válida até 15/04/2024 (fl. 06); Certidão de

inteiro teor do imóvel (fls. 07/12).

10. A SEAD informou que toda a documentação necessária foi acostada aos autos, pendente apenas a certidão de ônus reais do imóvel, que seria anexada posteriormente. Na ocasião, consignou, ainda, a estimativa de custos envolvidos na contratação e ressaltou que o proprietário requereu a revisão do valor do aluguel (doc. nº 2671213).

11. Por meio do documento nº 2671530, a COSAD consignou que o desfazimento do ajuste acarretaria prejuízos à Administração, manifestando-se, assim, pela continuidade da locação por mais 60 (sessenta) meses.

12. Indo aos autos a SECONT, providenciou-se a juntada da minuta contratual (doc. nº 2675504), da qual não consta o valor do aluguel, em face do requerimento de reajuste interposto pelo locador (doc. nº 2675650). Na ocasião, a unidade ressaltou que a revisão pleiteada corresponde a uma majoração de 52% no valor da locação, destoando da correção usualmente verificada no mercado (doc. nº 2676443).

13. A COGELIC encaminhou os autos para apreciação destacando a excessiva majoração requerida, na oportunidade fez constar que, por esta razão, deixou de solicitar a informação de disponibilidade orçamentária (doc. nº 2677710).

14. No documento nº 2683659 juntou-se a certidão negativa de ônus reais do imóvel, emitida em 28/02/2024 e válida por 30 (trinta) dias.

É o breve relatório.

15. Diante da instrução do feito, uma vez que a locação do imóvel para manutenção do Cartório Eleitoral da 103ª Zona nas instalações atuais é imprescindível à adequada prestação dos serviços eleitorais, sendo o único que atende às necessidades precípua da Administração, justifica-se, a princípio, a contratação pretendida.

16. No que se refere ao preço, no entanto, uma vez que declaração de compatibilidade do valor pago pela locação, emitida pelo Juiz Eleitoral, refere-se ao valor atual do contrato, qual seja R\$ 2.786,66 (dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e seis centavos) e diante do pleito de revisão para R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais), apresentado pelo proprietário, ausente requisito inerente à legalidade da contratação, qual seja a comprovação de vantagem para a Administração.

17. Neste sentido, trazemos o que dispõe a Lei 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.

18. Diante do quanto pontuou a SECONT, uma vez que a revisão pleiteada representa aumento de 52% no valor atualmente pago pela locação, não se mostra razoável o deferimento do pedido do proprietário, nos exatos termos em que se apresenta.

19. Nada obsta, por outro lado, que a Administração busque a negociação do valor proposto, para que se chegue a um patamar de reajuste mais compatível. Neste contexto, convém mencionar que eventual mudança do Cartório para outro imóvel implicaria em diversos desdobramentos e custos, sobretudo em ano eleitoral, competindo à Administração sopesar as circunstâncias envolvidas e decidir quais medidas irá adotar.

20. Ressalte-se que, sendo exitosa a negociação, deverá ser providenciada documentação atestando a compatibilidade do preço proposto para a nova locação com o praticado no mercado local, de modo a restar comprovada a manutenção da vantagem para a Administração.

21. Em tempo, cumpre consignar que deverá ser confirmada a existência de disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa no presente exercício.

22. De referência à minuta gizada aos autos (doc. nº 2675504), encontra-se apta à produção dos efeitos jurídicos almejados, desde que perpetrados os seguintes ajustes:

a) No item 1 da Cláusula Primeira cumpre a exclusão do trecho "com cerca de 96,75 m² (noventa e seis metros quadrados e setenta e cinco décimos de metro quadrado) de área", pois tal informação além de irrelevante para a definição do objeto, não consta dos documentos carreados aos autos.

23. Por fim, recomendamos que, em momento oportuno, seja atualizada a certidão negativa correcional (CGU-PJ, CEIS, CNEP E CEPIM).

É o parecer, *sub censura*.



Documento assinado eletronicamente por **Vivienne Silva Lamenha Lins Dantas, Técnico Judiciário**, em 28/02/2024, às 17:40, 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 **2684865** e o código CRC **34362970**.