



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MARANHÃO
AV. SENADOR VITORINO FREIRE - Bairro AREINHA - CEP 65010917 - São Luís - MA

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 60 (sessenta) meses, situado na Rua Nova Brasília, nº 95, Bairro Alto dos Praxedes, na cidade de Bom Jardim, neste Estado, de propriedade de Luciene Pinheiro de Jesus, para funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA).

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA), por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. DA JUSTIFICATIVA

O Contrato nº 30/2006, de locação do imóvel onde atualmente se encontra instalado o Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA), formalizado no SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000, encerrará sua vigência em 17/10/2024, de acordo com o Termo Aditivo nº 15, que prorrogou a vigência contratual somente por 01 (um) ano, uma vez que a proprietária manifestou pretensão de reaver o imóvel ao final do prazo estipulado, sem interesse de nova prorrogação.

Em recente manifestação, a proprietária do imóvel, Sra. Ana Célia Vidal de Jesus, manifestou concordância com a prorrogação do contrato, mas apenas até o final do ano de 2024, ou seja, de 18/10/2024 a 31/12/2024, sendo necessária a finalização, com efetiva transferência do espaço físico, de uma nova contratação de imóvel até o prazo mencionado (31/12/2024).

Em que pese terem sido apresentadas 4 propostas de locação de novos imóveis (com um valor médio de aluguel de R\$ 1.200,00) no SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000, em resposta ao Ofício 3196/2023 - SEGEC, tais imóveis demandariam um alto custo de reforma e adaptação, e afetaria também a logística em período eleitoral, aos eleitores e demais particulares que necessitam dos serviços desta Justiça especializada, por serem de difícil acesso e localização, e mais, não atenderia a todas às necessidades do Cartório, inclusive as relacionadas as reuniões com partidos e coligações etc.

Além do mais, se a medida é contenção de gastos, não faz sentido gastar com adaptações para instalação de uma nova sede em um prédio sem nenhuma infraestrutura, pois se sabe que esse tipo de processo acarreta gastos que, inclusive, superam os valores que são despendidos mensalmente com aluguel, podendo, em vez de conter despesas, tornar mais onerosa a sua aplicação.

Um outro imóvel que foi localizado pela Chefe de Cartório, com melhores condições de funcionamento do cartório eleitoral do município, sem necessidade de muita reforma/adaptação, embora com uma proposta no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) - superior ao valor do contrato atual, torna-se mais viável para o funcionamento do mesmo, devido à localização e espaço físico, tendo em vista que se trata de um imóvel novo e amplo, visto que o espaço tem um ótimo acesso e localização na cidade. Localizado na **Rua Nova Brasília, nº 95, Bairro Alto dos Praxedes, na cidade de Bom Jardim – MA**, próximo ao Fórum de Justiça, Defensoria Pública, Ministério Público e Delegacia, o prédio possui espaço para armazenamento de urnas e realização das audiências públicas próprias desse período.

Embora compreendendo que a medida é para ajustar o valor ao orçamento existente, vejo com preocupação o fim da vigência do contrato, por se dar justamente no meio da eleição de 2024, e a proprietária estar irredutível em querer prorrogar. O que se faz necessário diante da atual situação é a escolha de um imóvel com melhor estrutura e menor tempo de reforma, para que não acarrete sérios prejuízos ao andamento das atividades cartorárias e ao planejamento das eleições vindouras. É preciso considerar todos os aspectos: os de natureza humana, que diz respeito ao contingente de servidores e colaboradores; bem como os relacionados à infraestrutura (instalação da Zona).

É notória a necessidade urgente da nova contratação para que o Cartório Eleitoral de Bom Jardim não fique desabrigado de espaço físico para realização de suas atividades, especialmente em meio ao período eleitoral.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos **casos de:**

5. aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

5. DO CUSTO ESTIMADO

O valor mensal para locação do imóvel pretendido é de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel ficou abaixo do parâmetro indicado no Parecer Técnico de Valor Locatício constante do documento 2167159, expedido pela Seção de Engenharia e Arquitetura, o qual leva em conta o preço de mercado.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Em atendimento ao art. 4º da Instrução Normativa nº 02/2013 do TRE/MA, o Juízo da 78ª Zona Eleitoral de Bom Jardim – MA realizou levantamento junto aos órgãos públicos acerca da existência de imóveis públicos aptos para utilização ou compartilhamento das instalações da justiça eleitoral, porém sem êxito.

Consta dos autos a negativa da Prefeitura Municipal de Bom Jardim - MA quanto à disponibilidade de prédios públicos para ofertar ao Cartório Eleitoral (doc. 2024945).

Por outro lado, o Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA) não dispõe de prédio próprio.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar é considerado de fácil acesso sendo próximo ao Fórum de Justiça, Defensoria Pública, Ministério Público e Delegacia, e se adequa perfeitamente às necessidades da 78ª Zona Eleitoral.

Para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, o imóvel atende as finalidades precípua da contratação pretendida, porém necessitando de reforma prévia conforme informado pela SENAR no doc. 2167192, tendo a proprietária optado pela reforma sob responsabilidade do TRE, onde atentando ao limite percentual, manifestou interesse por um desconto de **35%** do valor mensal do contrato.

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

9. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão do Anexo “F”, da Instrução Normativa 02/2013.

10. DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Proporcionar ao LOCADOR as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes deste instrumento;
- b) Acompanhar e fiscalizar a execução desta locação, comunicando ao LOCADOR, toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto deste contrato;
- c) Efetuar ao locador o pagamento do aluguel, consoante as condições estabelecidas na CLÁUSULA TERCEIRA deste Termo Contratual;
- d) Pagar com regularidade as despesas ordinárias de água e energia elétrica;
- e) Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- f) Comunicar ao locador sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR fica obrigado a:

- a) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o imóvel citado no presente contrato, sem prévia anuência do locatário;
- b) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte do imóvel, vícios, defeitos ou incorreções resultantes do seu uso anterior;
- c) Providenciar a imediata correção de eventuais deficiências e/ou irregularidades, bem como providenciar a execução, às suas expensas, de quaisquer benfeitorias necessárias apontadas pelo LOCATÁRIO;
- d) Ressarcir o locatário pelas despesas decorrentes das benfeitorias necessárias, quando não for possível descontar do valor dos aluguéis;
- e) apresentar ao locatário, anualmente e quando solicitado, os comprovantes relativos aos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como efetuar o pagamento de quaisquer despesas relacionadas a período anterior à locação;
- f) fornecer o recibo de quitação anual, referente aos aluguéis pagos.

12. DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias úteis e voluptuárias no imóvel serão realizadas com prévio consentimento do locador e observarão os aspectos de solidez e estética, devendo as despesas correr por conta do locatário;

As benfeitorias necessárias poderão ser executadas sem a autorização do proprietário, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa os fins da presente locação, quando houver impossibilidade de execução imediata pelo locador, devendo ser ressarcidas por este ou descontadas dos aluguéis.

13. DOS RECURSOS

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

UGR: 070160 - SEGEC;

Natureza da Despesa: 33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física;

Plano Interno: IEF LOCIMO.

14. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da 78ª Zona Eleitoral de Bom Jardim - MA.

Bom Jardim - MA, *datado e assinado eletronicamente.*

Aurilene Oliveira Soares - matrícula: 3099195

Iolanda Assis Sobrinho - matrícula: 30990654



Documento assinado eletronicamente por **AURILENE OLIVEIRA SOARES FERNANDES, Chefe de Cartório**, em 01/08/2024, às 08:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **IOLANDA ASSIS SOBRINHO, Requisitado(a)**, em 01/08/2024, às 08:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ma.jus.br/autenticar> informando o código verificador **2225784** e o código CRC **4AFF001B**.

0000617-77.2024.6.27.8078	2225784v3
---------------------------	-----------