



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MARANHÃO
RUA BERNADETE CUNHA, S/N - Bairro CENTRO - CEP 65515000 - Buriti - 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 Inácia Vaz, s/n, esquina com a Rua Santo Antonio, Bairro Centro, na cidade de Buriti, neste Estado, de propriedade de Fernando de Oliveira Costa, conforme certidão de registro do imóvel (doc. 2422609), para funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Buriti (25ª 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 Buriti (25ª 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 43/2015, de locação do imóvel onde atualmente se encontra instalado o Cartório Eleitoral do município de Buriti - MA (25ª ZE/MA), formalizado no SEI nº 0000274-63.2020.6.27.8000, apesar da previsão de encerramento de sua vigência apenas em 27/10/2025 (de acordo com o Termo Aditivo nº 01), teve sua rescisão antecipada solicitada pela proprietária do imóvel, que manifestou pretensão de reaver o imóvel com a maior brevidade possível, tendo sugerido o estabelecimento de acordo, no sentido de que o encerramento do contrato seja programado para o final do ano corrente (2025).

De fato, em 07/11/2023, a proprietária do imóvel, Sra. Doriana Silva Vieira, solicitou a rescisão antecipada do contrato de locação, por razões pessoais, com prazo de 30 (trinta) dias para o encerramento do contrato e entrega do imóvel (doc. 1990600 no SEI nº 274-63.2020), sendo o pedido indeferido através da Decisão 2247/2024 – ASESP (doc. 2071747 no SEI nº 274-63.2020), por falta de amparo legal.

Em sequência, a proprietária entrou com um recurso administrativo em face da mencionada decisão, em 18/03/2024, trazendo aos autos nas razões recursais informação inédita, qual seja, a aplicação, em seu desfavor, de penalidade de advertência no bojo do processo administrativo disciplinar nº. 66512/2021, imposta pelo Secretário Adjunto de Gestão de Pessoas da Secretaria de Estado da Educação, motivada pela manutenção de contrato de locação de imóvel junto à Administração Pública, conduta vedada aos servidores públicos estaduais pela Lei nº. 6.107/1994, em seus arts. 210, XX e 221, I. Assim, a rescisão afigurar-se-ia medida necessária à preservação de seu vínculo funcional com o Estado do Maranhão, atraindo o caso a incidência do disposto no art. 78, XVII da Lei nº. 8.666/1993.

De todo modo, a apelante sugeriu o estabelecimento de acordo, no sentido de que o encerramento do contrato seja programado para o final do ano corrente (2025), prazo que considera suficiente à busca e adequação de um novo imóvel para receber as instalações do cartório.

Em que pese o recurso ainda estar pendente de julgamento, uma vez que está aguardando uma resposta a um ofício expedido à Secretaria de Estado da Educação para prestação de esclarecimentos, e diante de eventual possibilidade da rescisão antecipada, somada à vontade da proprietária de reaver o imóvel com a maior brevidade possível, faz-se necessária a finalização, com efetiva transferência do espaço físico, de uma nova contratação de imóvel até o prazo solicitado pela proprietária do imóvel atualmente locado (31/12/2025).

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).

Conforme explanado, é notória a necessidade urgente da nova contratação para que o Cartório Eleitoral de Buriti – MA não fique desabrigado de espaço físico para realização de suas atividades.

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:

- avaliação prévia do bem;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- 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).

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Em atendimento ao art. 4º da Instrução Normativa nº 02/2013 do TRE/MA, o Juízo da 25ª Zona Eleitoral de Buriti – 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 informação do Chefe do Cartório Eleitoral de Buriti quanto à indisponibilidade de prédios públicos para ofertar ao Cartório Eleitoral (doc. 2422518).

Por outro lado, o Cartório Eleitoral do município de Buriti (25ª 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, Ministério Público e Delegacia, e se adequa perfeitamente às necessidades da 25ª 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 a ser informada pela SENAR, devendo posteriormente a proprietária optar pela reforma sob sua responsabilidade ou responsabilidade do TRE-MA com desconto no valor mensal do aluguel.

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 25ª Zona Eleitoral de Buriti - MA.

Buriti - MA, *datado e assinado eletronicamente.*

Athos Almeida Costa de Moraes - matrícula: 30990588

Jaqueline Raquel Lima Dutra – Mat. 30990039



Documento assinado eletronicamente por **ATHOS ALMEIDA COSTA DE MORAES, Chefe de Cartório**, em 18/03/2025, às 11:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JAQUELINE RAQUEL LIMA DUTRA, Requisitado(a)**, em 18/03/2025, às 11:52, 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 **2425943** e o código CRC **A3A4BC0D**.

0002865-44.2025.6.27.8025 2425943v3