



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 Avenida Senador Vitorino Freire, no município de São Luís, neste Estado, de propriedade de Hildo Amorim Rocha, conforme averbação constante da Escritura Pública de Compra e Venda, registrada na matrícula sob nº 13.769, às fls. 09, do Livro de número 02, em 18 de novembro de 1991, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Luís- MA, para funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais da Seção de Gestão de Patrimônio.

### 2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais da Seção de Gestão de Patrimônio, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

### 3. DA JUSTIFICATIVA

Tendo em vista as condições precárias e inadequadas para o funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais no subsolo do Prédio Anexo deste Tribunal, bem como para atender ao pedido de esvaziamento do depósito da SEGEP para que sejam realizadas as intervenções na estrutura física do subsolo, necessário que **seja estabelecido pela Administração de forma definitiva um novo espaço físico adequado para o funcionamento do Depósito de Bens Permanentes deste órgão, com a finalidade de não comprometer a gestão patrimonial do TRE-MA.**

Informo que o imóvel em frente ao TRE-MA, disponível para locação possui características de instalações e de localização adequados para a finalidade desta Seção de Gestão de Patrimônio (SEGEP).

Consta que este Tribunal possui cadastro no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), do Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão/Secretaria de Patrimônio da União (SPU), localizado no SEI 0008387-98.2023.6.27.8000 (id. 1937172).

Em Formulário SISREI Requisição de Imóvel do SPU (id. 1968101), de 10/10/2023, solicitamos a necessidade de disponibilização de 1 (um) imóvel para que atendesse à necessidade desta SEGEP (depósito e estacionamento). Todavia, em 16/02/2024, consta a negativa quanto à disponibilidade de imóvel com as características para a finalidade solicitada (ids. 2054174, 2054184).

Conforme constatado, fizemos consulta prévia acerca da existência de imóveis no Sistema do SPU que não obtivemos êxito e, por isso, encontramos imóvel de propriedade do Senhor Hildo Amorim Rocha que entendemos ser adequado, pois, além de estar localizado nas proximidades da sede deste Tribunal e do Fórum Eleitoral da Capital, trata-se de ambiente amplo para guardar/preservar, bem como para a segurança dos materiais que este Tribunal já adquiriu e que estão sendo recebidos sem que haja uma centralização em um só ambiente.

É notória a necessidade urgente para que os materiais sejam colocados em um ambiente amplo, porquanto a falta de espaço apropriado para a disposição desses bens estão causando preocupação para esta SEGEP que é responsável pelo zelo de todos eles.

#### **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\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Parecer Técnico de Valor Locatício constante do documento 2130511, expedido pela Seção de Engenharia e Arquitetura, o qual leva em conta o preço de mercado.

#### **6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**

Em Formulário SISREI Requisição de Imóvel do SPU (id. 1968101), de 10/10/2023, foi solicitado a necessidade de disponibilização de 1 (um) imóvel para que atendesse à necessidade desta SEGEP (depósito e estacionamento). Todavia, em 16/02/2024, consta a negativa quanto à disponibilidade de imóvel com as características para a finalidade solicitada (ids. 2054174, 2054184).

Por outro lado, o Depósito da SEGEP não dispõe de prédio próprio.

#### **7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel que se pretende locar é considerado de fácil acesso sendo próximo a Sede do TRE-MA e do Fórum Eleitoral da Capital e se adequa perfeitamente às necessidades

para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

#### **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 Seção de Gestão de Patrimônio - SEGEP.

São Luís, datado e assinado eletronicamente.

Katiane Fialho Gandra - matrícula: 30999642

Marinalva Carvalho Alencar - matrícula: 309997



Documento assinado eletronicamente por **KATIANE FIALHO GANDRA, Chefe de Seção**, em 13/05/2024, às 11:03, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARINALVA CARVALHO ALENCAR, Técnico Judiciário**, em 13/05/2024, às 11:08, 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 **2143946** e o código CRC **FE2100C5**.

---

0003681-72.2023.6.27.8000	2143946v3
---------------------------	-----------