



TERMO DE REFERÊNCIA

TR Nº 01/2024 - SAO/CEIN/SADMP - 2ª VERSÃO

(O TERMO DE REFERÊNCIA DEVE CONSTAR COMO ANEXO DO CONTRATO)

1 DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel na cidade de Nerópolis, Goiás, de acordo com o caput do artigo 51 e inciso V do caput do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento da 54ª Zona Eleitoral de Goiás.

1.2 De acordo com parágrafo único do artigo 9º da Resolução TRE-GO nº 394/2023 a área do imóvel deverá ser de até 290,00 m² (duzentos e noventa metros quadrados) de área construída.

1.3 Após a indicação de imóveis pelo Juízo da Zona Eleitoral, é necessária a realização de avaliação locatícia por profissional habilitado, de acordo com o inciso IX, artigo 4º da Resolução TRE-GO nº 394/2023.

1.4 O imóvel indicado pelo Juízo da 54ª Zona Eleitoral encontra-se situado na Rua Hervando Lopes do Amaral (Av. Brasil), quadra 21, lote 01, sala 02, Parque das Américas, conforme descrito na avaliação do imóvel, anexo III deste Termo de Referência.

2 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista que o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás não dispõe de imóvel próprio na cidade de Nerópolis que possibilite a instalação da Sede da 54ª Zona Eleitoral, foi realizada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico - SISREI, no sentido de verificar a existência de imóvel União com as características necessárias ao funcionamento do Cartório Eleitoral, no entanto, não existe imóvel disponível.

O imóvel atende o interesse público quanto as instalações e a localização.

O imóvel é adequado para atender as necessidades do Cartório Eleitoral com localização facilitada para acesso dos eleitores, partidos políticos e advogados, a região é central do município e é atendida por transporte público, fica próximo aos prédios do Fórum da Comarca e do Ministério Público o que facilita o acesso e a interação dos magistrados, servidores e colaboradores.

O Juízo declarou que o imóvel é o único disponível no município que atende os interesses da Justiça Eleitoral.

O proprietário realizou as reformas de adaptações solicitadas pela área técnica do TRE-GO a fim de atender os critérios de acessibilidade.

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2024.

2.2 CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Aplica-se ao presente procedimento as disposições estabelecidas na Resolução TRE-GO nº 394/2023, em especial:

- a) início de reforma do Fórum da Comarca de Nerópolis, onde o Cartório está instalado;
- b) insuficiência de espaço para realização das atividades da(s) unidade ali instalada;
- c) falta de acessibilidade do imóvel ocupado;
- d) definição de novo imóvel pelo Juízo Eleitoral, com justificativas quanto à escolha, proposta do proprietário;
- e) área compatível com o parágrafo único do Art. 9º da Resolução para funcionamento da unidade cartorária;
- f) localização em região com facilidade acesso aos eleitores e servidores, preferencialmente em bairro central da localidade;

- g) instalações com acessibilidade ou passível de fácil adaptação;
- h) imóvel com fornecimento de serviços regulares de abastecimento de água e esgoto e de energia elétrica em baixa tensão com medidor de energia individualizado e em pleno funcionamento;
- i) regularidade de documentação com relação aos imóveis e aos respectivos locadores;
- j) classificação do imóvel como comercial, acesso a logradouro público compatíveis com as atividades de atendimento a eleitores, e espaço de carga e descarga.

As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de resíduos reutilizáveis e recicláveis dos úmidos, de acordo com o Plano de Logística Sustentável do TRE-GO, ([PLS 2021-2026](#)).

2.3 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Esta ação se encontra em consonância com o Planejamento Estratégico 2021-2026 - revisão 2024/2026, e atende os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Garantir os Direitos da Cidadania
 - b) Fortalecer a Relação Institucional da Justiça Eleitoral com a Sociedade
 - c) Assegurar Agilidade e Produtividade na Prestação Jurisdicional
 - d) Fortalecer o Enfrentamento à Corrupção, à Improbidade Administrativa e aos Ilícitos Eleitorais
 - e) Garantir a Legitimidade do Processo Eleitoral
 - f) Aperfeiçoar a Gestão Administrativa e a Governança da Justiça Eleitoral
 - g) Aperfeiçoar a Gestão Orçamentária Financeira.
- Não consta do Plano de Contratações 2024.

2.4 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021.

3 DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1 VALOR GLOBAL

De acordo com o Laudo Pericial Técnico de Avaliação Locatícia elaborado pela Seção de Obras e Projetos deste Tribunal, o valor da estimado para o aluguel mensal é de R\$ 5.450,00 (cinco mil quatrocentos e cinquenta reais), o que perfaz um total anual de R\$ 65.400,00 (sessenta e cinco mil e quatrocentos reais), admitindo-se um intervalo de R\$ 4.660,04 (quatro mil seiscentos e sessenta reais e quatro centavos) a R\$ 5.694,92 (cinco mil seiscentos e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos).

3.2 JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

A proposta enviada pelo proprietário do imóvel no valor anual de R\$ 63.360,00 (sessenta e três mil trezentos e sessenta reais) está de acordo com avaliação realizada.

4 DA HABILITAÇÃO

4.1 DOCUMENTOS EXIGIDOS

Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, V da lei 14.133/2021 c/c a Resolução TRE-GO nº 394/2023 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- c) certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- d) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e Seguridade Social;
- e) certidão de regularidade perante a fazenda municipal;

- f) registro do imóvel;
- g) comprovante de residência;
- h) planta baixa do imóvel;
- i) declaração de nepotismo na forma da Resolução CNJ nº 07/2005, alterada pela Resolução nº 229/2016, conforme Anexo I deste TR;
- j) compatibilidade do preço de locação do imóvel com os praticados no mercado através de avaliação locatícia realizada por profissionalmente habilitado para tal;
- k) o proprietário do imóvel não poderá ser ocupante de cargo eletivo dos poderes Executivo e Legislativo, no âmbito da circunscrição do imóvel;
- l) o proprietário do imóvel não poderá ser candidato a mandato eletivo, em ano eleitoral, para os contratos firmados neste período, inclusive os de comodato.

5 DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1 As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

5.2 Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado dos procedimentos juntados ao respectivo procedimento.

6 DA VIGÊNCIA

6.1 A vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021.

a) Quanto ao prazo de vigência da contratação ser de 60 (sessenta) meses, prorrogável até o limite de 10 (dez) anos, é justificado em razão de que um período de vigência contratual ampliado contribui para que a contratação em tela possa ser considerada mais atrativa pelo mercado por meio de uma maior amortização dos investimentos realizados pelo proprietário do imóvel nas adaptações físicas dos espaços para funcionamento de unidade da Justiça Eleitoral em Goiás.

b) Seguindo esta lógica, a jurisprudência do TCU sustenta a possibilidade da fixação do prazo de vigência estendido com a finalidade de obter preços e condições mais vantajosos para a Administração, como o Acórdão 3.320/2013-Segunda Câmara:

“O prazo de vigência de contratos de serviços contínuos deve ser estabelecido considerando-se as circunstâncias de forma objetiva, fazendo-se registrar no processo próprio o modo como interferem na decisão e quais suas consequências. Tal registro é especialmente importante quando se fizer necessário prazo inicial superior aos doze meses entendidos como regra pelo TCU. Há necessidade de se demonstrar o benefício decorrente do prazo estabelecido (Acórdão 3320/2013-Segunda Câmara).”

6.2 A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seus anexos;

7.2 Responsabilizar-se pelo danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

7.3 Cumprir as exigências das autoridades públicas;

7.4 Pagar impostos, taxas, contribuições de melhorias e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

7.5 Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

7.6 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

7.7 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

7.8 Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

8 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 Atestar mensalmente através do fiscal que o imóvel funcionou como sede da 54ª Zona Eleitoral de Goiás.

8.2 Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste Termo de referência;

8.3 Efetuar os pagamentos às despesas de telefonia, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;

8.4 Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

8.5 Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocadas por seus agentes ou público externo;

8.6 Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

8.7 Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

8.8 Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

8.9 Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual são o conjunto de ações que tem por objetivo aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração para o serviço contratado, verificar a regularidade das obrigações, bem como prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com intuito de assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto.

9.2 A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representante da Contratante ou pelos respectivos substitutos, devidamente designado para esse fim; ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

9.3 O representante do Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 117 da Lei nº 14.13, de 2021.

9.4 As decisões e providências que ultrapassem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

9.5 Cabe à fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativas de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos à dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste mensal de funcionamento da Sede do Cartório Eleitoral da 54ª Zona, na cidade de Nerópolis, além de receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel para fins de liquidação e pagamento.

9.10 O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada, incluindo o descumprimento das obrigações ou a não manutenção das condições de habilitação, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas no instrumento convocatório e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, por ato unilateral e escrito do Contratante, conforme disposto no arts. 139 e 155, incisos I a III da Lei 14.133 de 2021.

10 DO PAGAMENTO

10.1 O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

10.2 Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária pelo Sistema Integrado de Administração e Finanças do governo Federal - SIAFI;

10.3 O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador;

10.4 O pagamento está condicionado à apresentação dos seguintes documento:

- a) ateste do fiscal de que a 54ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada em Nerópolis funcionou naquele imóvel no respectivo mês;
- b) juntada do recibo de pagamento emitido pelo locador referente ao aluguel do mês anterior;
- c) certidão negtiva de tributos federais relativa à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal do Brasil;
- d) certidão negativa de débitos trabalhistas, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho.

10.5 A apresentação do recibo de pagamento do aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao locador para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação;

10.6 O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que por ventura não tenha sido acordada no contrato;

10.7 É vedado o pagamento, a qualquer título, por serviços prestados, à empresa privada que tenha em seu quadro societário servidor público da ativa do Órgão Contratante, com fundamento na Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente;

10.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Nº de dias entre a data prevista para pagamento e do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

I = Índice de atualização financeira.

11 DO REAJUSTE

11.1 Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

11.2 O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de um ano da vigência contratual, por meio de aplicação do índice definido no instrumento contratual.

11.3 Cabe ao contratado solicitar o reajuste.

12 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente de acordo com o art. 155 e seus incisos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), e serão aplicadas sanções de acordo com o art. 156 a 163, seus inciso e parágrafos da mesma lei, assegurando ao contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa;

12.2 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#), e [Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II](#));

12.3 Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

12.4 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#));

12.5 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#));

12.6 Pelo descumprimento das demais obrigações assumidas, a licitante estará sujeita

ainda às penalidades previstas na Lei n.º 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis.

13 DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1 Em observação às determinações constantes da Lei nº 13.709/2018, Lei geral de Proteção de Dados (LGPD), o contratante e a contratada se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) o tratamento dos dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e/ou 11 da 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada mediante prévia aprovação da contratante, responsabilizando-se a contratada por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado no contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

14. DADOS DA SOLICITAÇÃO

UNIDADE SOLICITANTE: SADMP

DATA: 08/04/2024

ELABORADO POR: Maria Adelziva de Souza Ferreira

UNIDADE GESTORA DO CONTRATO: CEIN

RESPONSÁVEL PELA COORDENADORIA: Flávio Queiroz de Alcântara

UNIDADE FISCALIZADORA: 54ª ZONA ELEITORAL DE GOIÁS

RESPONSÁVEL: Leopoldo Donizete de Lima

ANEXOS

Anexo I

Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ nº 07/2005.

inscrito no CPF nº _____, DECLARA, para fins da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, que não possui sócios, cônjuges, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau inclusive, de membros ou juízes vinculados, ou servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, vinculados ao Tribunal Regional Eleitoral de Goiás.

Local e data.

PROPRIETÁRIO

Anexo II

Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo

O(a)

Senhor(a) _____, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para contratar com a Administração Pública que prejudique sua habilitação no presente processo de contratação com o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data.

PROPRIETÁRIO

Anexo III

Laudo Pericial Técnico de Avaliação Locatícia - consta abaixo



Documento assinado eletronicamente por **MARIA ADELZIVA DE SOUZA FERREIRA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 19/04/2024, às 15:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0782204** e o código CRC **D54A3684**.