



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS  
PRAÇA CÍVICA, 300 - Bairro CENTRO - CEP 74003-010 - @cidade\_unidade@ - www.tre-go.jus.br

## TERMO DE REFERÊNCIA

**TR Nº 11/2025 - SAO/CEIN/SADMP**

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

### 1 DO OBJETO

1.1 Locação provisória de imóvel na cidade de Silvânia, 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 31<sup>a</sup> 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 280,00 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta 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 habilidade, de acordo com o inciso IX, artigo 4º da Resolução TRE-GO nº 394/2023.

1.4 O imóvel indicado pelo Juízo da 31<sup>a</sup> Zona Eleitoral encontra-se situado na Rua Xavier de Almeida, nº 77, Quadra 40, Lote 22, Centro, Silvânia, Goiás, CEP. 75.180-000, conforme descrito na avaliação do imóvel, Anexo III deste Termo de Referência.

1.4.1 O imóvel apontado pelo Juízo Eleitoral dispõe de área total de 463,00 m<sup>2</sup>, no entanto será utilizado uma área aproximada de 150,00 m<sup>2</sup>.

### 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 Silvânia que possibilite a instalação da Sede da 31<sup>a</sup> 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, até o encerramento deste planejamento de contratação não havia resposta a consulta realizada.

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 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 não irá realizar as reformas de adaptações devido necessidade urgente de ocupar o imóvel para realização das Eleições 2026 e por se tratar de instalação provisória do Cartório.

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2026.

#### 2.2 CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

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

a) o imóvel compartilhado com outro órgão do Poder Judiciário encontra-se em obra de reforma, sem previsão de retorno imediato;

b) definição de novo imóvel pelo Juízo Eleitoral, com justificativas quanto à escolha, proposta do proprietário;

c) área compatível com o parágrafo único do Art. 9º da Resolução para funcionamento da unidade cartorária;

d) localização em região com facilidade acesso aos eleitores e servidores, preferencialmente em bairro central da localidade;

- e) 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) acesso a logradouro público compatíveis com as atividades de atendimento a eleitores, e espaço de carga e descarga.

## 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 2025.

## 2.4 SOLUÇÃO COMO UM TODO

a) O presente documento de planejamento de contratação tem como objetivo a locação de imóvel para o Cartório Eleitoral da 31ª Zona Eleitoral de Goiás, com Sede no município de Silvânia; o mesmo deverá abrigar provisoriamente a Sede Administrativa do Juízo, expediente interno, atendimento ao público, espaço para arquivo, sala de audiências e depósito de urnas eletrônicas, enquanto perdurarem as obras de reforma do Fórum da Comarca;

b) Visa atender às exigências necessárias para uma boa prestação de serviços da Justiça Eleitoral durante o ano de 2026 para realização das eleições gerais, com espaço adequado aos eleitores, partidos políticos, advogados, magistrados, ministério público e imprensa em geral;

c) Garantir a melhor gestão dos recursos orçamentários.

## 3 DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

### 3.1 VALOR ESTIMADO

De acordo com o Laudo Pericial Técnico de Avaliação Locatícia elaborado pela Equipe Técnica da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura deste Tribunal, o valor da estimada para o aluguel mensal é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), admitindo-se um intervalo de R\$ 2.520,00 (dois mil quinhentos e vinte reais) a R\$ 3.080,00 (três mil oitenta reais).

### 3.2 JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

A proposta enviada pelo proprietário do imóvel de um valor R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, perfazendo um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) anuais e está de acordo com avaliação realizada, considerando que a Administração se compromete a um período mínimo de seis meses de locação, podendo chegar até doze meses, se for o caso.

## 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 negativa de indisponibilidade de bens do proprietário e do seu cônjuge;
- d) certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- e) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e Seguridade Social;
- f) certidão de regularidade perante a fazenda municipal;

- g) registro do imóvel;
- h) comprovante de residência;
- i) planta baixa do imóvel;
- j) declaração de nepotismo na forma da Resolução CNJ nº 07/2005, alterada pela Resolução nº 229/2016, conforme Anexo I deste TR;
- k) compatibilidade do preço de locação do imóvel com os praticados no mercado através de avaliação locatícia realizada por profissionalmente habilitado para tal;
- l) o proprietário do imóvel não poderá ser ocupante de cargo eletivo dos poderes Executivo e Legislativo, no âmbito da circunscrição do imóvel;
- m) 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 até 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser rescindido, caso as obras do Fórum da Comarca de Silvânia encerrem antes, respeitando a vigência mínima de 6 (seis) meses nos termos da Lei 14.133/2021.

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 pelos 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 31ª 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 Realizar as adaptações na infraestrutura do imóvel a fim de viabilizar o funcionamento do Cartório Eleitoral;
- 8.9 Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;
- 8.10 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 31ª Zona, na cidade de Silvânia, 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 documentos:

a) ateste do fiscal de que a 31ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada em Silvânia funcionou naquele imóvel no respectivo mês;

b) juntada do recibo de pagamento emitido pelo locador referente ao aluguel do mês anterior;

c) certidão negativa 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 x N x 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 do orçamento estimado; após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do índice previsto no termo de contrato.

## 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 inexatidão 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 nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis.

## 13 DO RECEBIMENTO

13.1 O imóvel deve ser recebido provisoriamente pelo fiscal do contrato sob recibo em até cinco dias da assinatura do contrato;

13.2 O recebimento definitivo deve ser feito, com a participação do fiscal do contrato e de servidor técnico da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura a fim de verificar a habitabilidade e a boa execução das obras de adequações, e se estão de acordo com o especificado; em seguida, deverá ser emitido laudo de vistoria inicial que comporá acompanhará a documentação do contrato de locação.

## 14 DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

14.1 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.

**15. DADOS DA SOLICITAÇÃO****UNIDADE SOLICITANTE: SADMP****DATA: 18/12/2025****ELABORADO POR:** Maria Adelziva de Souza Ferreira**UNIDADE GESTORA DO CONTRATO: CEIN****RESPONSÁVEL PELA COORDENADORIA:** Flávio Queiroz de Alcântara**UNIDADE FISCALIZADORA: 31ª ZONA ELEITORAL DE GOIÁS****RESPONSÁVEL:** Frederico Antônio Ferreira**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 - doc. SEI nº 1286950.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA ADELZIVA DE SOUZA FERREIRA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 07/01/2026, às 16:01, 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](https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1292551** e o código CRC **8A81CF8F**.

25.0.000016042-6

1292551v4

