



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS
Avenida Aristeu de Andrade nº 377 - Bairro Centro - CEP 57051-090 - Maceió - AL



TERMO DE REFERÊNCIA (LEI Nº 14.133/2021)

1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO

1. Objeto	Contratação de empresa especializada no ramo de engenharia ou profissional de engenharia, devidamente habilitado, para elaboração de laudo de avaliação dos imóveis locados.
2. Quantidade	23 (vinte e três) laudos
3. Descrição dos Itens	<p>IMÓVEIS LOCADOS</p> <ol style="list-style-type: none">1. Imóvel destinado a sediar a SEDE do TRE/AL, situado Av. Aristeu de Andrade, 377, Farol, Maceió - AL.2. Imóvel destinado a sediar a SEALMOX, SEPAT e SAPEV, situado na Rua Barão de Jaraguá, 230, Jaraguá - Maceió - AL.3. Imóvel destinado a sediar a BIBLIOTECA E ARQUIVO do TRE/AL, situado na Av. Aristeu de Andrade, 406, Farol, Maceió - AL.4. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 5ª Zona Eleitoral, situado na Rua Frederico Maia, 11, Centro, Viçosa - AL.5. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 6ª Zona Eleitoral, situado na Av. Pedro Acioli, s/nº, Atalaia - AL.6. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, situado na Rua C, 167, Bairro Comendador Tercio Wanderley, Conjunto Rubens Wanderley, Coruripe - AL.7. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 8ª Zona Eleitoral, situado na Praça Floriano Peixoto, 337, Centro - Pilar - AL.8. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 9ª Zona Eleitoral, situado na Rua João Lopes Ferreira, s/nº, Centro, Murici - AL.9. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 11ª Zona Eleitoral, situado na Av. Ferreira de Novais, 949, Centro, Pão de Açúcar - AL.10. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 14ª Zona Eleitoral, situado na Travessa São Sebastião, 824, Centro, Porto Calvo - AL.11. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 17ª Zona Eleitoral, situado na Rua Coelho Cavalcante, 73, Centro, São Luiz do Quitunde - AL.12. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 27ª Zona Eleitoral, situado na Praça Cel. José Malta de Sá, 14, Centro, Mata Grande - AL.13. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 28ª Zona Eleitoral, situado na Rua 13 de Junho, 56, Centro, Quebrangulo - AL.14. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 37ª Zona Eleitoral, situado na Av. Gov. Moacir Andreade, 621, Centro, Porto Real do Colégio - AL.15. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 40ª Zona Eleitoral, situado na Rua Vereador Joaõ Dantas Feitosa, 424 A e B, Centro, Delmiro Gouveia - AL.16. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 44ª Zona Eleitoral, situado na Av. Progresso, 360, Centro, Girau do Ponciano - AL.17. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 45ª Zona Eleitoral, situado na Praça da Estação, s/nº, Centro, Igaci - AL.18. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 47ª Zona Eleitoral, situado na Av. João Fernandes Vieira, 495, Centro, Campo Alegre - AL.19. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 48ª Zona Eleitoral, situado na Rua Ladislau Coimbra, 128, Centro, Boca da Mata - AL.20. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 49ª Zona Eleitoral, situado na Rua Vereadora Maria José Pereira Pacheco, 01, Centro, São Sebastião - AL.

21. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 50ª Zona Eleitoral, situado na Praça Francisco Soares, 11, Centro, Maravilha - AL.
22. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 51ª Zona Eleitoral, situado na Av. Manoel Marciano, 621, Centro, São José da Tapera - AL.
23. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 53ª Zona Eleitoral, situado na Praça Laurentino Gomes de Barros, 01, Centro, Joaquim Gomes - AL.

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação se justifica pela necessidade de atualização dos valores dos imóveis locados, para eventual prorrogação dos contratos, bem como lançamento no SIGEC e SPIUnet, que automaticamente realizará atualização da conta contábil no SIAFI.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Esta contratação de serviço de avaliação de imóveis caracteriza-se pela realização de vistoria presencial do imóvel e elaboração de laudo técnico pela contratada contendo todos os itens previstos nos "Requisitos da contratação". Dispensa o uso de papel, estabelecendo tão somente o envio dos laudos de forma eletrônica, de modo a atender às melhores práticas de contratação do ponto de vista da sustentabilidade e da economia.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os laudos de avaliação deverão elaborados em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 e Instrução Normativa SPU nº 01/2014, contendo, no mínimo, os seguintes itens:

- Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- Objetivo;
- Finalidade;
- Identificação e caracterização do bem avaliando;
- Área construída;
- Área do terreno;
- Valor venal da área construída;
- Valor venal da área do terreno;
- Valor para locação (de todo o imóvel e da área já ocupada pelo TRE - separadamente)
- Proprietário (a);
- Vida útil remanescente do imóvel;
- Pessoa física ou jurídica executora do Laudo com o nº do CREA ou CAU;
- Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;
- Diagnóstico de Mercado;
- Resultado da avaliação e sua data de referência, confirmando-o na equação apresentada;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (recolhida) e RRT;
- Ressalvas e pressupostos;
- Pesquisa de Mercado;
- Tratamento de dados;
- Estimativas;
- Equação de regressão;
- Análise de sensibilidade;
- Testes de aderência;
- Tabela de enquadramento do Grau de fundamentação;
- Tabela de enquadramento do Grau de precisão.

A contratada, quando do envio eletrônico dos laudos, deverá fornecer mídia com os arquivos gerados com o software de inferência estatística SisRen ou SisDea para facilitação da análise.

5 – EXECUÇÃO DO OBJETO

O prazo de entrega dos laudos é de 30 (trinta) dias contados do recebimento da nota de empenho.

Caso não seja possível a entrega do objeto na data assinalada, a contratada deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

Os laudos deverão ser entregues por meio dos endereços eletrônicos sapev@tre-al.jus.br e age@tre-al.jus.br

A SAPEV será a unidade responsável pelo recebimento provisório dos serviços prestados e enviará o procedimento à AGC para conferência da regularidade e demais procedimentos.

6 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as prescrições da Lei nº 14.133/2021.

A execução do contrato deverá ser acompanhada pela unidade fiscal do contrato (SAPEV).

A contratada será obrigada a corrigir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem faltas ou incorreções resultantes de sua execução.

No preço estarão inclusos todos os encargos, tributos, incidentes na contratação além de eventuais despesas de deslocamento.

No caso de pessoa física, deverá ser agregada ao preço a contribuição patronal previdenciária no montante de 20%.

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas sempre por escrito, por e-mail ou *whatsapp* funcional das unidades envolvidas a serem disponibilizados quando da ocorrência da contratação.

Quando do pagamento da nota fiscal, deverão ser observadas as prescrições da IN nº 03/2022/TRE/AL.

7 – MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Verificada a regularidade dos laudos de avaliação, considerado o item 4 deste Termo de Referência, a SAPEV emitirá o termo de recebimento provisório e encaminhará os autos à AGC para emissão do termo de recebimento definitivo e providências pertinentes ao pagamento, observadas as prescrições e prazos da IN nº 03/2022/TRE/AL.

8 – SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio de procedimento contratação direta em razão de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, III, b, da Lei nº 14.133/2021, que culminará com a seleção da proposta de menor preço por item.

As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista serão as usuais.

9 – ESTIMATIVA DO PREÇO

A ser verificada pela unidade responsável (SEIC).

10 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Contratação prevista no orçamento 2024, item Manutenção predial - manutenção e conservação de bens imóveis, devendo ser verificada pela unidade responsável (COFIN).



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA**, **Analista Judiciário**, em 05/03/2024, às 09:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1456299** e o código CRC **DFCEC14E**.