TERMO DE REFERÊNCIA (LEI Nº 14.133/2021)

1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO

Fundamentação: definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação (Art. 6°, inciso XXIII, alínea "a" da LF 14.133/21).

I - definição do objeto, incluídos:

a) sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;

b) a especificação do bem ou do serviço, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização de que trata a Portaria SEGES/ME nº 938, de 2 de fevereiro de 2022, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;

c) a indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;

d) a especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso (art. 9°, inciso I da IN 81/2022).

1.1. Objeto:

Contratação de empresa especializada no ramo de engenharia ou arquitetura ou profissional de engenharia ou arquitetura, devidamente habilitado, para elaboração de laudo de avaliação de imóveis.

1.2. Quantidade:

24 (vinte e quatro) laudos de imóveis locados

12 (doze) laudos de imóveis próprios

TOTAL: 36 (trinta e seis) laudos

1.3. Descrição dos itens

	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 5° Zona Eleitoral, situado na Rua Frederico Maia, 11, Centro, Viçosa - AL 5. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 6° Zona Eleitoral, endereço ainda a definir, conforme propostas eventualmente apresentadas após chamamento público. 6. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 7° Zona Eleitoral, situado na Rua C, 167, Bairro Comendador Tercio Wanderley, Conjunto Rubens Wanderley, Coruripe - AL 7. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 8° Zona Eleitoral, situado na Praça Floriano Peixoto, 337, Centro - Pilar - AL 8. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 9° Zona Eleitoral, situado na Rua João Lopes Ferreira, s/n°, Centro, Murici - AL 9. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 11° Zona Eleitoral, situado na Av. Ferreira de Novais, 949, Centro, Pão de Açúcar - AL 10. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 14° Zona Eleitoral, situado na Travessa São Sebastião, 824, Centro, Porto Calvo - AL

1.3.1 Imóveis locados	11. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 17° Zona Eleitoral, situado na Rua Coelho Cavalcante, 73, Centro, São Luiz do Quitunde - AL 12. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 27° Zona Eleitoral, situado na Praça Cel. José Malta de Sá, 14, Centro, Mata Grande - AL 13. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 28° Zona Eleitoral, situado na Rua 13 de Junho, 56, Centro, Quebrangulo - AL 14. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 37° Zona Eleitoral, situado na Av. Gov. Moacir Andreade, 621, Centro, Porto Real do Colégio - AL 15. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 39° Zona Eleitoral, situado na Rua Barão de Água Branca, s/n°, Centro, Água Branca - AL 16. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 40° Zona Eleitoral, situado na Rua Vereador Joaõ Dantas Feitosa, 424 A e B, Centro, Delmiro Gouveia - AL 17. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 44° Zona Eleitoral, situado na Av. Progresso, 360, Centro, Girau do Ponciano - AL 18. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 45° Zona Eleitoral, situado na Praça da Estação, s/n°, Centro, Igaci - AL 19. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 47° Zona Eleitoral, situado na Av. João Fernandes Vieira, 495, Centro, Campo Alegre - AL 20. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 48° Zona Eleitoral, situado na Rua Ladislau Coimbra, 128, Centro, Boca da Mata - AL 21. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 49° Zona Eleitoral, situado na Rua Vereadora Maria José Pereira Pacheco, 01, Centro, São Sebastião - AL 22. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 50° Zona Eleitoral, situado na Praça Francisco Soares, 11, Centro, Maravilha - AL 23. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 51° Zona Eleitoral, situado na Av. Manoel Marciano, 621, Centro, São José da Tapera - AL 24. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 53° Zona Eleitoral, situado na Praça Laurentino Gomes de Barros, 01, Centro, Joaquim Gomes - AL
1.3.2 Imóveis próprios	1. Imóvel sede do TRE/AL, situado na Praça Visconde de Sinimbu, 248, Centro, Maceió - AL 2. Imóvel anexo de sede, situado na Rua do Imperador, 254, Centro, Maceió - AL 3. Imóvel sede da 10° Zona Eleitoral - Fórum Eleitoral de Palmeira dos Índios, situado na Rua Floriano Peixoto, s/n°, Centro, Palmeira dos Índios - AL 4. Imóvel sede da 12° Zona Eleitoral, situado na Rua Francisco Pimentel, n° 38, Centro, Passo de Camaragibe - AL 5. Imóvel sede da 13° Zona Eleitoral, situado na Rodovia Engenheiro Joaquim Gonçalves, 502, Centro, Penedo - AL 6. Imóvel sede da 15° Zona Eleitoral, situado na Av. Rotary, s/n°, Tabuleiro do Pinto, Rio Largo - AL 7. Imóvel sede da 26° Zona Eleitoral, situado na Rua Capitão Bernardino Souto, 225, Centro, Marechal Deodoro - AL 8. Imóvel sede da 31° Zona Eleitoral, situado na Rua Professora Maria José de R. Barros, s/n°, Centro, Major Izidoro - AL 9. Imóvel sede da 46° Zona Eleitoral, situado na Rua Sargento Benevides, s/n°, Centro, Cacimbinhas - AL 10. Imóvel sede das 1°, 2°, 3°, 33° e 54 ° Zona Eleitoral - Fórum Eleitoral de Maceió, situado na Av. Fernandes Lima, 3487, Farol, Maceió - AL 11. Imóvel sede das 22° e 55° Zonas Eleitorais - Fórum Eleitoral de Arapiraca, situado na Rua Gervásio de Oliveira Lima, s/n°, Novo Horizonte, Arapiraca - AL 12. Terreno situado na Av. Josepha Hollanda de Mello, s/n°, São Jorge, Maceió - AL

1.4. Prazo

O prazo para entrega dos laudos é de 30 (trinta) dias contados do recebimento da ordem de serviço.

1.5. Entrega

Os laudos deverão ser entregues por meio do endereço eletrônico sapev@tre-al.jus.br.

1.6. Fiscalização e gestão

A Seção de Administração de Prédios e Veículos (SAPEV) atuará como unidade fiscalizadora e a Assessoria de Gestão de Contratos (AGC), como unidade gestora.

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “b” da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso II da IN 81/2022).

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.

Prevista no orçamento 2024, item manutenção predial - manutenção e conservação de bens imóveis, foi realizada conforme Processo SEI 0001275-40.2024.6.02.8000. O resultado da avaliação, no entanto, gerou controvérsias e, por esta razão, foi determinada a realização de nova contratação, conforme Despacho GPRES 1649224.

Há também previsão no orçamento 2025, item prestação de serviços de manutenção e conservação de bens imoveis.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Deve ser considerado todo o ciclo de vida do objeto (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “c” da LF 14.133/21), com preferência a arranjos inovadores em sede de economia circular (art. 9°, inciso III da IN 81/2022).

Trata-se de contratação de serviço de avaliação de imóveis caracterizado pela realização de vistoria presencial do imóvel e elaboração de laudo técnico pelo contratado contendo todos os itens previstos no item 4.2 "Requisitos dos laudos de avaliação".

Dispensa-se 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

Fundamentação: requisitos necessários à contratação (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “d” da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso IV da IN 81/2022).

4.1. Documentos necessários:

4.1.1. Do contratado

Empresa ou profissional devidamente habilitado no ramo de engenharia ou arquitetura, com inscrição regular no conselho de classe correspondente (CREA)

Habilitação jurídica, qualificação técnica e regularidade fiscal, social e trabalhista, previstas no item 8.

4.2. Requisitos dos laudos de avaliação

Os laudos de avaliação deverão elaborados em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 e Instrução Normativa SPU n° 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 contruída;
- Valor venal da área do terreno;
- **Valor para locação (de todo o imóvel e da área já ocupada pelo TRE - separadamente) - somente para os imóveis descritos no item 1.3.1**
- Vida útil remanescente do imóvel;

- Pessoa física ou jurídica executora do Laudo com o n° 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.

Ainda com relação aos laudos, o contratado, quando do envio eletrônico daqueles, deverá fornecer mídia com os arquivos gerados com o *software* de inferência estatística SisRen ou SisDea para facilitação da análise.

4.3 Da sustentabilidade

Os laudos serão emitidos por meio exclusivamente virtual (*e-mail* e mídia de arquivo), de modo a dispensar o uso de papel e, assim, minimizar os impactos ambientais do serviço.

4.4 Da subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.5 Da garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia contratual da execução

5 – EXECUÇÃO DO OBJETO

Fundamentação: modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “e” da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso V da IN 81/2022).

A empresa ou profissional contratada/o deverá executar o serviço em estrita conformidade com as disposições deste Termo de Referência e a Lei 14.133/2021.

Selecionada a empresa ou profissional habilitado, será emitida nota de empenho pelo TRE/AL.

Após o recebimento da nota de empenho pelo contratado, será emitida a ordem de serviço pela unidade fiscalizadora e o contratado terá o prazo de 30 (trinta) dias para entrega dos laudos a contar do recebimento da ordem de serviço.

Caso não seja possível a entrega do objeto na data assinalada, o contratado 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 encaminhados pela contratada ao endereço eletrônico sapev@tre-al.jus.br

A SAPEV realizará a atestação da regularidade do objeto entregue, mediante termo de recebimento provisório e encaminhará à AGC para conferência.

Das obrigações do contratante

Compete ao contratante:

a) promover o intercâmbio de informações técnicas necessárias à realização dos serviços;

b) encaminhar à contradada a ordem de serviço para a realização de avaliações previstas no objeto deste contrato, com fornecimento, por meio digital, de documentação indispensável à avaliação, pertinente a cada imóvel a ser avaliado, com cópia das Matrículas dos Imóveis no RGI – Registro Geral de Imóveis, memoriais descritivos, plantas ou croquis de arquitetura (se houver), último laudo submetido à análise da Secretaria do Patrimônio da União em Alagoas ou, em sua falta, aquele que referencia o atual valor contratado a título de aluguel, a título de referência quanto aos valores e ao método utilizado e ainda documentação complementar que venha a ser solicitada pela contratada (se o Tribunal dispuser desta);

c) adotar as providências necessárias ao acesso dos profissionais responsáveis pelas avaliações às dependências dos imóveis a avaliar;

d) acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos, facultada também a presença da unidade fiscalizadora;

e) especificar conjuntamente com a contratada, os procedimentos operacionais e o fluxo de informações, se necessário em instrumento próprio, para os trabalhos abrangidos por este Contrato;

f) centralizar e conduzir junto à contratada os questionamentos sobre as avaliações realizadas, ainda que tenham sido originados fora do âmbito da contratante.

Das obrigações do contratado

Compete ao contratada:

a) promover o intercâmbio de informações técnicas eventualmente necessárias à realização de serviços;

b) realizar as avaliações em conformidade com as normas NBR 14.653 e demais previstas no item 4.2 deste TR por intermédio de seu próprio quadro técnico e considerando as referências de valor e metodologia do último submetido à análise da Secretaria do Patrimônio da União em Alagoas ou, em sua falta, aquele que referencia o atual valor contratado a título de aluguel;

c) fornecer os laudos de avaliação dos imóveis em meio digital por e-mail no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da ordem de serviço expedida pela contratante para a realização das avaliações, desde que a contratante tenha disponibilizado a documentação necessária relativa aos imóveis a serem avaliados e viabilizado a vistoria daqueles;

d) fornecer ao contratante o cronograma previsto de execução de determinado trabalho

e) responder ao contratante os questionamentos sobre os trabalhos, por ela apresentados;

f) atender aos requisitos de sustentabilidade sócio ambiental, previstos nas legislações vigentes.

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O TRE/AL poderá aplicar as seguintes sanções, verificada a ocorrência de infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021:

a) Advertência;

b) multa:

d.1) multa de mora de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao dia, sobre o valor do contrato na hipótese de atraso injustificado de até 10 (dez) dias

d.2) multa de 7,5% (sete vírgula cinco por cento), a partir de 11 (onze) a 30 (trinta) dias de atraso, considerando-se inexecução parcial do contrato;

d.2) multa de 20% (vinte por cento), no caso de inexecução total.

c) Impedimento de licitar e contratar;

d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar.

A aplicação das sanções previstas neste TR não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral de eventuais danos causados ao contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

Todas as sanções previstas neste TR poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, se houver, ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração cometida; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos que dela provierem para a Administração Pública; e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Fundamentação: modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade. (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “f” da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso VI da IN 81/2022).

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com este Termo de Referência e as prescrições da Lei nº 14.133/2021 e cada parte responderá pelas consequências de eventuais descumprimentos de prazos, bem como inexecução total ou parcial.

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 saber: sapev@tre-al.jus.br e agc@tre-al.jus.br e 82 991354526 e 82

99312-3462.

A contratada deverá indicar endereço eletrônico (*e-mail)* para o recebimento de expedientes/notificações enviadas pelo TRE/AL.

Serão considerados válidos todos os expedientes enviados ao endereço eletrônico indicado pela contratada.

Decorridos 2 (dois) dias úteis após o envio dos expedientes por *e-mail*, sem que seja acusado o recebimento pelo contratado, a notificação será dada como efetivamente recebida.

7 – MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Fundamentação: critérios de medição e de pagamento (Art. 6°, inciso XXIII, alínea "g" da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso VII da IN 81/2022).

A SAPEV, enquanto unidade fiscalizadora, atestará a regularidade dos laudos, considerando os requisitos do item 4.2 deste TR e encaminhará o recebimento provisório com a respectiva nota fiscal à AGC para conferência e demais procedimentos.

Após conferência, a AGC:

a) Observada a conformidade dos laudos com o objeto contratado, emitirá o recebimento definitivo e encaminhará os autos para liquidação da despesa em até 5 dias úteis.

a.1) O pagamento será realizado em até 5 dias úteis após a liquidação da despesa;

b) Caso observada alguma desconformidade entre os laudos e o objeto contratado, a AGC expedirá notificação para que a contratada promova as adequações necessárias no prazo de 10 dias.

Quanto à efetivação do pagamento, serão observadas as prescrições e prazos da IN TRE/AL n° 03/2022.

Antes do pagamento do serviço, deverá ser consultada a situação do contratado junto ao SICAF, no caso de pessoa jurídica.

Em não se encontrando no SICAF, serão exigidos:

Certidão Negativa de Débitos relativa a créditos tributários federais e dívida ativa da União;

Certificado de Regularidade do FGTS;

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas

Declaração de opção pelo "SIMPLES"

No caso de contratado pessoa física, será analisada a regularidade perante a Receita Federal do Brasil e a Justiça do Trabalho.

8 – SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Fundamentação: forma e critérios de seleção do fornecedor (Art. 6°, inciso XXIII, alínea "h" da LF 14.133/21), optando-se pelo critério de julgamento de técnica e preço, conforme o disposto no § 1º do art. 36 da Lei nº 14.133, de 2021, sempre que a avaliação e a ponderação da qualidade técnica das propostas que superarem os requisitos mínimos estabelecidos no edital forem relevantes aos fins pretendidos pela Administração (Art. 9°, inciso VIII da IN 81/2022).

O fornecedor será selecionado de acordo com as prescrições da Lei 14.333/2021, com, no mínimo, as seguintes exigências de habilitação e qualificação:

a) regularidade perante a Fazenda Federal;

b) regularidade perante a Justiça do Trabalho;

c) declaração de inexistência de fato impeditivo de licitar ou contratar com a Administração Pública;

d) regularidade com o FGTS;

e) certidão de idoneidade do TCU;

f) certidão do CNJ;

g) contrato social;

h) RG ou documento equivalente de pessoa física e em caso de empresa, do sócio majoritário;

i) certidão de optante pelo SIMPLES;

j) registro no conselho profissional correspondente e atestado de responsabilidade técnica;

k) certidão de acervo técnico (CAT);

l) documento comprobatório da avaliação realizada em contratações anteriores com a Administração Pública, com menção ao seu desempenho na execução contratual e a eventuais penalidades aplicadas, se houver;

m) declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

9 – ESTIMATIVA DO PREÇO

Fundamentação: estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “i” da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso IX da IN 81/2022).

A ser verificada pela unidade responsável (SEIC).

10 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Fundamentação: adequação orçamentária (Art. 6°, inciso XXIII, alínea “j” da LF 14.133/21), quando não se tratar de sistema de registro de preços (Art. 9°, inciso X da IN 81/2022).

Contratação prevista no orçamento 2024, item Manutenção predial - manutenção e conservação de bens imóveis, também com previsão no orçamento 2025, item prestação de serviços de manutenção e conservação de bens imoveis, devendo ser verificada pela unidade responsável (COFIN).

Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA**, **Analista Judiciário**, em 23/12/2024, às 08:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **AUDEIR MEDEIROS DE AGUIAR PEIXOTO**, **Analista Judiciário**, em 13/01/2025, às 14:14, 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 **1658463** e o código CRC **9C90FAD7**.