



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. 6º, 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. 9º, 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 imóvel.

1.2. Quantidade:

1 laudo de avaliação

1.2.1. Descrição do item

<u>Imóvel que se pretende locar</u>	1. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, situado na Rua Comendador Tércio Wanderley, Rua D, nº 32, Barro Preto II, Coruripe - AL
--	---

1.4. Prazo

O prazo para entrega do laudo é de 15 (quinze) dias contados do recebimento da nota de empenho.

1.5. Entrega

O laudo deverá ser entregue 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. 6º, inciso XXIII, alínea “b” da LF 14.133/21 e art. 9º, inciso II da IN 81/2022).

A contratação se justifica pela necessidade de determinação do valor justo de mercado para subsidiar a locação do imóvel.

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

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Deve ser considerado todo o ciclo de vida do objeto (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “c” da LF 14.133/21),

com preferência a arranjos inovadores em sede de economia circular (art. 9º, inciso III da IN 81/2022).

Trata-se de contratação de serviço de avaliação de imóvel 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 do laudo de avaliação".

Dispensa-se o uso de papel, estabelecendo tão somente o envio do laudo 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. 6º, inciso XXIII, alínea "d" da LF 14.133/21 e art. 9º, 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 do laudo de avaliação

O laudo de avaliação deverá ser elaborado 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 (com descrição do estado do imóvel e número e especificação de cômodos);
- 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 a ser ocupada pelo TRE - separadamente, se for o caso)**
- 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.

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

4.3 Da sustentabilidade

O laudo será emitido 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. 6º, inciso XXIII, alínea “e” da LF 14.133/21 e art. 9º, 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, o contratado terá o prazo de 15 (quinze) dias para entrega do laudo.

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.

O laudo deverá 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 do serviço;
- b) encaminhar à contratada a nota de empenho que servirá de termo inicial para a realização de avaliação prevista no objeto deste contrato, com fornecimento, por meio digital, de documentação indispensável à avaliação, pertinente ao imóvel a ser avaliado, com cópia da matrícula do imóvel 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 pela avaliação às dependências do imóvel 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 a avaliação realizada, ainda que tenham sido originados fora do âmbito da contratante.

Das obrigações do contratado

Compete ao contratado:

- a) promover o intercâmbio de informações técnicas eventualmente necessárias à realização do serviço;
- b) realizar a avaliação 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 o laudo de avaliação do imóvel em meio digital por e-mail no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da nota de empenho expedida pela contratante para a realização da avaliação, 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. 6º, inciso XXIII, alínea “f” da LF 14.133/21 e art. 9º, 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 99135-4526 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. 6º, inciso XXIII, alínea “g” da LF 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 81/2022).

A SAPEV, enquanto unidade fiscalizadora, atestará a regularidade do laudo, 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 do laudo 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 o laudo 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 nº 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. 6º, 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. 9º, 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. 6º, inciso XXIII, alínea “i” da LF 14.133/21 e art. 9º, inciso IX da IN 81/2022).

A ser verificada pela unidade responsável (SEIC).

10 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Contratação prevista no orçamento 2025, item prestação de serviços de manutenção e conservação de bens imóveis, devendo ser verificada pela unidade responsável (COFIN).



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA, Analista Judiciário**, em 15/10/2025, às 11:18, 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 **1812200** e o código CRC **6C0EFEBD**.