



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).

Chamamento público com objetivo de prospecção do mercado imobiliário em Atalaia - AL, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da 6ª Zona Eleitoral, situada naquele município.

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).

O chamamento público se justifica pela necessidade de encontrar novo espaço físico para abrigar a sede da 6ª Zona Eleitoral (Atalaia), atualmente instalada em imóvel em condições precárias de conservação, necessitando de reforma estrutural de grande monta, sem que a locadora disponha de condições de arcar com tais custos.

Pretende-se verificar as potencialidades do mercado e as opções de imóveis mais viáveis e vantajosos, que atendam as condições de locação almejadas pela Administração, proporcionando acessibilidade, conforto e salubridade aos usuários e servidores da unidade, garantindo a eficiência na prestação de serviços, melhorando a imagem da Justiça Eleitoral na localidade, que até certo ponto, pode refletir na percepção de confiabilidade na qualidade dos serviços prestados pelo cartório, suprimindo a necessidade de locação ou requisição de outros espaços para realização de atividades relacionadas as atividades ordinárias e às eleições.

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).

O chamamento público servirá para receber propostas de pessoas físicas ou jurídicas com intenção de firmar contrato locação de imóvel com este TRE/AL.

O imóvel deverá apresentar bom estado de conservação, estar localizado em vias principais, de fácil acesso ao público. Com espaço suficiente para instalação de espaço para atendimento ao público, atividades administrativas, audiências, arquivo, armazenamento de urnas eletrônicas, copa e banheiros.

O espaço deve ter acesso no pavimento térreo com condições de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, inclusive banheiros (portas largas, rampas etc.).

Serão aceitas propostas que comprovarem o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência.

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).

- a) o imóvel deverá ter área mínima de 169 m², com ambientes internos, instalações e estado de conservação compatíveis com o funcionamento de uma zona eleitoral;
- b) o imóvel deverá estar localizado na parte alta do município, a fim de evitar riscos de alagamentos, com as chuvas e eventuais subidas do rio que corta o município, em área urbana e de fácil acesso ao público;
- c) documentação regular do imóvel, conforme item 8 deste Termo de Referência;
- d) habilitação jurídica do proprietário, conforme item 8 deste Termo de Referência;
- e) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos (quando for o caso de inexigibilidade de licitação);
- f) estudo de leiaute das propostas obtidas.
- g) **Sustentabilidade:** Preferência por imóveis com eficiência energética (uso de energia fotovoltaica, iluminação LED, ventilação natural) e gestão adequada de resíduos.

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 pessoa física ou jurídica deverá apresentar sua proposta em estrita conformidade com as disposições deste Termo de Referência e a Lei 14.133/2021.

5.1. Das propostas:

5.1.1. As propostas deverão ser apresentadas na sede da 6º Zona Eleitoral (Atalaia) ou para o endereço eletrônico (e-mail) ze0006@tre-al.jus.br e terão prazo mínimo de validade de 60 (sessenta) dias.

5.1.2. As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, bem como a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada

5.1.3. As propostas não são vinculantes, porém serão consideradas para a seleção dos imóveis aptos à locação.

5.1.4. 1As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

- a) Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- b) Endereço do imóvel;
- c) Valor do aluguel pretendido;
- d) Valor do condomínio, se houver;
- e) Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel;

5.1.5. A documentação que será exigida no momento da assinatura do contrato é a disposta no item 8 deste Termo de Referência. Para a apresentação das propostas basta que o proponente apresente declaração de que o imóvel ofertado e seu proprietário possuem a documentação elencada.

5.1.6. Ao final da análise das propostas, será elaborado relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário, publicado no PNCP e no prédio do Cartório Eleitoral da 6º Zona (Atalaia - AL).

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).

Ao Cartório Eleitoral da 6º Zona (Atalaia - AL) caberá o recebimento de todas as propostas, seja por meio físico ou eletrônico (e-mail).

A Comissão de Planejamento da Contratação caberá a análise de todas as propostas apresentadas e providências pertinentes à vistoria presencial.

As decisões e providências que ultrapassem a competência das unidades acima citadas deverão ser endereçadas à Secretaria de Administração do TRE/AL, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

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).

As propostas apresentadas serão examinadas pela Comissão de Planejamento da Contratação.

A Comissão fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria pela Seção de Manutenção e Reparos deste Tribunal para verificação de possíveis leiautes e necessidade de adaptações.

Os imóveis cujas propostas forem selecionadas passarão por avaliação de valor de mercado por empresa especializada para verificação da compatibilidade de valor proposto à realidade de mercado.

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a 6º Zona Eleitoral (Atalaia), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atendê-la, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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).

Além da documentação relativa à proposta comercial, o fornecedor será selecionado de acordo com as prescrições da Lei 14.333/2021, com, no mínimo, as seguintes exigências de habilitação:

- a) regularidade perante a Fazenda Federal;
- b) regularidade perante a Fazenda Estadual;
- c) regularidade perante a Fazenda Municipal;
- d) regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- e) declaração de inexistência de fato impeditivo de licitar ou contratar com a Administração Pública;
- f) certidão de idoneidade do TCU;
- g) certidão do CNJ;
- h) CADIN;
- i) CEIS

Se pessoa jurídica, também:

- g) contrato social;
- h) regularidade perante do FGTS
- i) RG ou documento equivalente de pessoa física e em caso de empresa, do sócio majoritário;
- j) certidão de optante pelo SIMPLES, se for o caso;

k) 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;

Quanto ao imóvel, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Escritura;
- b) Certidão de registro do imóvel;
- c) Certidão de ônus reais do registro de imóveis;
- d) Certidão de matrícula ou transcrição;
- e) Certidão de quitação de tributos imobiliários;
- f) Habite-se (quando se tratar de prédio novo ou que sofreu reformas/ampliações);
- g) Declaração de quitação de débitos de energia;
- h) Declaração de quitação de débitos de água e esgoto.

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).

Existe previsão no Plano Anual de Contratações 2025 de R\$ 37.620,00 (trinta e sete mil seiscentos e vinte reais) para locação de imóvel no município de Atalaia - AL (item 050).



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA, Analista Judiciário**, em 17/01/2025, às 14:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FÁBIO LUIZ TEIXEIRA CAVALCANTE GAZZANEO, Chefe de Cartório**, em 04/02/2025, às 08:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **AUDEIR MEDEIROS DE AGUIAR PEIXOTO, Chefe de Seção Substituto**, em 04/02/2025, às 14:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE JOSÉ DE LIMA SANT'ANNA, Técnico Judiciário**, em 07/02/2025, às 08:39, 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 **1659780** e o código CRC **F3CCD633**.