



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**SERVIÇO EM GERAL**

**1. OBJETO**

1.1. Locação de imóvel para abrigar o Cartório da 32ª Zona Eleitoral – Vila Velha-ES.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**2.1. JUSTIFICATIVA**

2.1.1. A locação é necessária para permitir a adequada prestação dos serviços da Justiça Eleitoral.

**3. DESCRIÇÃO E REQUISITOS DO OBJETO**

**3.1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

3.1.1. Para atendimento às demandas do trabalho a ser desenvolvido e atendimento aos eleitores, o imóvel deverá possuir as seguintes características mínimas:

- Área construída entre 300,00 e 400,00 m<sup>2</sup>;
- Imóvel do tipo comercial;
- Estrutura em concreto armado;
- Cobertura em laje impermeabilizada ou laje coberta com telha e calha impermeabilizada;
- Máximo de 02 (dois) pavimentos;
- O primeiro pavimento, localizado obrigatoriamente ao nível da rua, deverá possuir uma área de, no mínimo, 150,00 m<sup>2</sup>, sendo que aproximadamente 100,00 m<sup>2</sup> devem ser livres, sem divisórias. O acesso a esta área deverá ser pela entrada principal do imóvel;
- Caso o imóvel possua dois pavimentos, a laje superior deverá possuir uma capacidade de sobrecarga de, no mínimo, 350 kgf/m<sup>2</sup>.
- Acessibilidade para pessoa com deficiência;
- Piso em cerâmica, granito ou outra superfície com acabamento plano, resistente e de fácil manutenção e limpeza;
- O imóvel deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) cozinha e 03 (três) sanitários, sendo um deles localizado na área que trata o item 2.5.1 e adaptado para PCD ;
- Padrão de energia trifásico com aterramento;
- Sistema elétrico de 110 v;
- Paredes de vedação em alvenaria rebocadas e pintadas;
- Existência de equipamentos ou sistema de combate a incêndio, com Alvará emitido pelo CBM-ES;
- Bom estado de conservação em sua estrutura, acabamento e instalações em geral, bem como adequada iluminação interna.
- Infraestrutura de serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefone e rede de dados;
- Localizado em área livre de riscos de alagamentos e enchentes;
- Grades em todas as janelas e áreas envidraçadas;
- Infraestrutura interna para instalação de aparelhos de ar condicionado para total climatização dos ambientes;

Obs. Poderão ser encaminhadas propostas de imóveis que não tenham as especificações mínimas, mas que permitam a sua realização através de reformas e adaptações a serem realizadas pelo proprietário/locador, sem ônus para o TRE-ES.

## **3.2. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO**

3.2.1. O objeto que se pretende contratar enquadra-se, para efeitos do art. 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021, no conceito de “serviços comuns”, e deverá ser prestado de forma não contínua.

## **4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **4.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

4.1.1. O imóvel deverá estar localizado no município de Vila Velha, nos bairros Praia da Costa, Itapoã ou Glória.

### **4.2. ENTREGA DO IMÓVEL**

4.2.1. O locador deverá entregar ao locatário o imóvel objeto deste termo de referência em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas, alvarás, impostos e serviços quitados até a data do início da locação e com toda a documentação em dia;

### **4.3. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

4.3.1. Promover, por intermédio do fiscal contratual, o acompanhamento e a fiscalização da contratação, a quem compete realizar:

a) Anotação em registro próprio das falhas detectadas e demais ocorrências.

b) Comunicação formal de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da Contratada.

4.3.2. Efetuar o pagamento à Contratada, de acordo com as condições de preços e prazo estabelecidas no respectivo Contrato.

### **4.4. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

4.4.1. Assinar o instrumento contratual digitalmente no prazo 03 (três) dias úteis após a sua disponibilização no ambiente SEI do TRE-ES.

4.4.2. Acatar as recomendações efetuadas pelo fiscal do contrato.

4.4.3. Informar os dados do seu domicílio bancário (banco, agência e conta) para o correspondente pagamento, bem como, se é optante pelo Simples Nacional. Caso não apresente a informação de opção pelo Simples, os impostos e contribuições poderão ser devidamente retidos ao Tesouro Nacional.

4.4.4. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

4.4.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.4.6. Fornecer ao locatário, descrição do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

4.4.7. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, bem como os devidos aos terrenos de marinha, neste último caso se couber;

4.4.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, que são aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

4.4.8.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

4.4.8.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

4.4.8.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

4.4.8.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

4.4.8.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

4.4.8.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

4.4.8.7. constituição de fundo de reserva.

#### **4.5. VIGÊNCIA CONTRATUAL**

4.5.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de termos aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

4.5.2. Após os primeiros doze meses de vigência, o contrato poderá ser rescindido por ambas as partes, sem multa, mediante aviso-prévio de 120 (cento e vinte) dias, quando no interesse do locador, e de 60 (sessenta) dias, quando no interesse do locatário.

#### **4.6. DOCUMENTAÇÃO**

4.6.1. Para a efetivação da contratação o proponente deverá apresentar ao TRE-ES a escritura pública do imóvel, certidão de habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e projeto estrutural ou laudo técnico assinado por Engenheiro Civil ou Arquiteto indicando a capacidade de carga da laje do segundo pavimento.

#### **4.7. DAS BENFEITORIAS**

4.7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção;

4.7.2. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

### **5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

#### **5.1. PREPOSTO E COMUNICAÇÃO ENTRE CONTRATANTE E CONTRATADA**

5.1.1. Não obstante a Contratada ser a única e exclusiva responsável pela execução das obrigações descritas neste documento, o Contratante reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a contratação, diretamente ou por prepostos designados.

### **6. PRAZOS E CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

#### **6.1. PRAZO DE PAGAMENTO**

6.1.1. O Contratante pagará à Contratada o valor correspondente à locação, mediante depósito bancário em sua conta corrente, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao último dia de vigência do contrato, após o atesto feito pelo Fiscal do Contrato, desde que não haja fato impeditivo provocado pela contratada.

6.1.2. O pagamento será efetuado obedecendo-se a ordem cronológica de exigibilidade, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/21.

6.1.3. Será considerada como “data do pagamento” o dia em que for emitida a respectiva ordem bancária.

#### **6.2. CONDIÇÕES PARA O PAGAMENTO**

6.2.1. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pelo Contratante, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo pagamento do documento fiscal, a serem incluídos em documento próprio, são calculados por meio da aplicação da fórmula:  $EM = I \times N \times VP$ , na qual: EM = Encargos moratórios; N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela em atraso.  $I = \text{Índice de compensação financeira} = 0,00016438$ , assim apurado:  $I = i/365$   $I = 6/100/365$   $I = 0,0001643$  Em que  $i =$  taxa percentual anual no valor de 6%.

### 6.3. REAJUSTAMENTO

6.3.1. O presente instrumento contratual poderá ser reajustado de acordo com o índice IPCA/IBGE, sendo que a periodicidade do mesmo será de 12 (doze) meses contados a partir da data do orçamento estimado.

6.3.2. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação. art. 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

6.3.3. A decisão sobre o pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da solicitação e da entrega dos respectivos documentos comprobatórios.

### 7. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (Lei nº 13.709/2018)

7.1. É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal, repassado em decorrência da execução contratual, para finalidade distinta da contida no objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

7.2. Para fins de execução do objeto contratado e de cumprimento de obrigação legal ou regulatória, o Contratante poderá proceder ao tratamento dos dados pessoais dos representantes legais da Contratada, inclusive para publicação nos portais de Transparência do Contratante.

### 8. PREÇO ESTIMADO

8.1. O preço estimado da contratação é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

### 9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

<b>SITUAÇÃO</b>
SERÁ RESERVADO VALOR NO ORÇAMENTO 2025
<b>PROGRAMA DE TRABALHO</b>
02.122.0033.20GP.0032 - Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral - no Estado do Espírito Santo
<b>PLANO ORÇAMENTÁRIO</b>
0001 - Julgamento de Causas e Gestão Administrativa
<b>NATUREZA DA DESPESA</b>
339039 - Outros serviços de terceiros - PJ
10 - Locação de imóveis
<b>PLANO INTERNO</b>

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1. Ao encaminhar a proposta, o responsável pelo envio atesta estar ciente e de acordo com todas as condições estabelecidas neste documento, bem como de que a proposta encaminhada vincula a empresa ao cumprimento de seus termos.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO DA SILVEIRA GOMES, Chefe de Seção**, em 14/11/2024, às 16:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1289213** e o código CRC **7A4D8474**.