



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 57ª 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 250,00 e 350,00 m²;
- 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, 125,00 m², sendo que aproximadamente 50,00 m² 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/m².
- 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 no térreo 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 Ibes, Santa Inês ou Soteco.

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. CONSIDERAÇÕES FINAIS

8.1. 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 07/01/2025, às 16:16, 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 informando o código verificador **1314780** e o código CRC **2616E56F**.