TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARA

RUA JOÃO DIOGO, 288 - Bairro CAMPINA - CEP 66015902 - Belém - PA

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021)

1.1. Contratação de locação de imóvel urbano, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER*	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço de locação de imóvel na cidade de **Cachoeira do Arari** para funcionamento do **Cartório Eleitoral da 02ª ZE**	4316	Mês/ano	60	5.800,00	348.000,00

*Grupo e código retirados do *catálogo de compras* do Governo Federal (Catálogo ComprasGOV).

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contados da *assinatura do termo de contrato*, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que atestado que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do art. 9º, inciso I e §1º da IN SEGES/ME nº 103/2022 c/c arts. 106 e 107 da Lei n. 14.133/21.

1.2.1. Este serviço de locação é enquadrado como continuado tendo em vista a longa duração do contrato e o alto grau de relevância para a Administração, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando as justificativas constantes do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela do subitem 1.1:

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel para funcionamento do **Cartório da 02ª ZE**, no município de **Cachoeira do Arari - PA**.

2.3. O objeto da contratação está previsto no **Plano de Contratações Anual 2025**, conforme detalhamento a seguir:

1) Portaria: PORTARIA Nº 23423/2024 (0002542876);
2) Anexo: III - Prorrogações;
3) Item: 6 (Locação do imóvel destinado a abrigar o Cartório da 2ª Zona Eleitoral - Cachoeira do Arari);
4) ID PCA no PNCP: 05703755000176-0-000001/2024;
5) Data de publicação no PNCP: 05/11/2024.

2.4. A contratação direta encontra fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, tendo em vista as características de instalações e de localização do imóvel, que condicionam sua escolha, observados os requisitos do §5º do art. 74 a seguir elencados:

I. 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 (evento 2768363);

II. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (consulta à SPU evento 2727666);

III. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela [Parecer 12 (2768366)].

2.5 O planejamento da contratação está alinhado com o Plano de Logística Sustentável - PLS, mais especificamente com o objetivo específico "aprimorar os processos de compras e contratações, promovendo a inserção de critérios socioambientais nos contratos", conforme requisitos contidos na especificação técnica do objeto e no item **4.2** deste TR.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Documentos necessários:

4.1.1. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel e carta de habite-se, ou demais documentos hábeis que comprovem a regularidade do imóvel e a legitimidade do proponente para locar o imóvel;

4.1.2. Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer restrição ou impedimento de ordem jurídica que possa colocar em risco a locação, ou, caso haja algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação jurídica;

4.1.3. Declaração de ausência de vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do TRE/PA ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV, da Lei n. 14.133/21;

4.1.4. Proposta de locação;

4.1.5. Documentação de habilitação jurídica e regularidade fiscal do proponente.

4.2. Sustentabilidade

4.2.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.2.2 Os imóveis ocupados devem estar em locais de fácil acesso ao eleitor e que permitam condições de trabalho adequadas aos magistrados e servidores, devendo ainda ser observado o cumprimento da legislação relativa à acessibilidade de pessoas com deficiência, ou ter condições de ser adaptado para *atender, no que possível, os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.*."

4.3. Da subcontratação

4.3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.4. Da Garantia da Contratação

4.4.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.2. Considerando que o imóvel já é ocupado pela justiça eleitoral, a nova locação terá sua execução iniciada na data de assinatura do contrato.

6. MATERIAIS/SERVIÇOS A SEREM DISPONIBILIZADOS

Não se aplica.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA E DO(A) LOCADOR(A)

7.1. Obrigações do Locatário e do Locador

7.1.1. O termo de contrato definirá as **obrigações gerais da contratação**, de acordo com o modelo padronizado e disposições normativas.

*7.1.2. As condições de execução e obrigações **específicas** do objeto da contratação estão dispostas neste Termo de Referência e seus anexos, notadamente nos tópicos requisitos da contratação, descrição da solução como um todo, modelo de execução do objeto e modelo de gestão do contrato, **destacando-se os seguintes**:*

7.1.2.1. Obrigações Específicas do Locador

1) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, juntamente com a chave respectiva do mesmo.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.3. O(A) Locador(a) será obrigado(a) a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.4. O(A) Locador(a) será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Locatária (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.5. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

8.6. Antes do pagamento da locação, deverá ser consultada a situação do(a) Locador(a) junto ao SICAF, no caso de locador pessoa jurídica.

8.6.1. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8.7. No caso de locador pessoa física, previamente ao pagamento, será analisada a regularidade do CPF do(a) locador(a) junto à Receita Federal do Brasil e à Justiça do Trabalho.

9. DO PAGAMENTO

Prazo de pagamento

9.1. O pagamento será efetuado no prazo de **até 10 (dez) dias úteis** contados da finalização da liquidação da despesa.

9.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2. No caso de atraso pela Locatária, os valores devidos ao(à) Locadora serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação da seguinte fórmula de correção monetária.

EM = I x N x VP

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga; e

I = Índice de atualização financeira = 0,0001644, assim apurado:

I = (TX/100)

365

I = (6/100)

365

I = 0,0001644

TX = Percentual da taxa anual = 6%

Forma de pagamento

9.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo(a) Locador(a).

9.4. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.5. Das retenções tributárias:

I.1. Pessoa Jurídica

I.1.1. Tributos federais (IR, CSLL, PIS e COFINS) previstos no artigo 64 da Lei nº 9.430, de 27.12.96, e Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11.01.12, enquadrando o objeto de contratação no código 6190 (Locação de bens imóveis) da Tabela de Retenção do Anexo I da referida Instrução Normativa.

I.2. Pessoa Física

I.2.1. Imposto de Renda, conforme Instrução Normativa RFB nº 1.500/2014.

II. Na hipótese de ocorrer alteração em alguma das normas referenciadas no tópico I, será aplicada a retenção correspondente prevista na legislação em vigor.

10. DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da **data do Laudo de Avaliação do Imóvel, em 26/08/2025.**

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do(a) LOCADOR(A), os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela LOCATÁRIA, do índice **IPCA**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a LOCATÁRIA pagará ao(à) LOCADOR(A) a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

10.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO(A) LOCADOR(A)

11.1. O LOCADOR será selecionado por meio de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021, observados os requisitos do §5º do artigo referido e do art. 24 da IN SEGES/ME Nº 103/2022.

11.2. As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, os critérios de qualificação técnica e econômica a serem atendidos pelo fornecedor são os seguintes:

Exigências de habilitação e qualificação mínima exigidas

Habilitação jurídica

11.3. Pessoa física:

11.3.1. Prova de regularidade perante a Fazenda federal;

11.3.2. Prova de regularidade perante a justiça do trabalho;

11.3.3. Declaração de inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública.

11.3.4. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação pela Administração.

11.3.5. Certidão CADIN.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento ordinário e/ou pleitos da Justiça Eleitoral.

12.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: Seção de Adm. de Edifícios - SEADE/ UGR70264;

II) Fonte de Recursos: 20GP;

III) Programa de Trabalho / PTRES: 167864;

IV) Elemento de Despesa: 339036;

V) Plano Interno: UEL LOCIMO.

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

13. DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I. **advertência**, exclusivamente pela infração prevista no subitem 13.1, alínea "a", quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

II. **impedimento de licitar** e contratar no âmbito da Administração Pública Federal direta e indireta, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, pelas infrações previstas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem 13.1;

III. **declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, pelas infrações previstas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem 13.1, bem como nas alíneas "b", "c" e "d" do referido subitem, quando as respectivas infrações justificarem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida na alínea anterior.

IV. **Multa**:

1. moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da locação, até o limite de *60 (sessenta)* dias;

1.1. O atraso superior a 60 dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

2. compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

13.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

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

13.4.1. 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, de 2021)

13.4.2. 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 ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (*trinta*) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.5. 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, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

1) a natureza e a gravidade da infração cometida;
2) as peculiaridades do caso concreto;
3) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
4) os danos que dela provierem para o Contratante;
5) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

13.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.9. A sanção de declaração de inidoneidade é de competência do Presidente do TRE-PA.

13.10. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13.12. Da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

> 13.12.1. O recurso de que trata o subitem acima será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

13.13. Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

13.14. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14. AVALIAÇÃO QUANTO À NECESSIDADE DE CLASSIFICAÇÃO DO TR, NOS TERMOS DA LEI Nº 12.527/2011 (OBRIGATÓRIO)

Fundamentação: Art. 13 da IN SEGES 58/22 e 91, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

14.1. Considerando não se tratar de licitação cujas informações nele constantes sejam sensíveis e imprescindíveis à segurança da sociedade e do Estado, não há necessidade de se atribuir qualquer tipo de classificação ao presente documento, nos termos dispostos na Lei nº 12.527/2011.

15. RELAÇÃO DE APÊNDICES E ANEXOS

➪ Apêndice I - Estudos Técnicos Preliminares.

➪ Anexo I - Modelos de Declarações.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS GABRIEL ARRAIS FERREIRA**, **Técnico Judiciário**, em 08/10/2025, às 19:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **ÂNGELO PIO PASSOS NETO**, **Técnico Judiciário**, em 09/10/2025, às 12:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-pa.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2765894** e o código CRC **014EDC6A**.