



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ

CONTRATO

N.º 1/2026

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 26/2024

PROCESSO SEI Nº 2025.0.000004625-6

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, ATRAVÉS DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ E A PESSOA JURÍDICA **M&M PARTICIPAÇÕES LTDA**.

A UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ**, situado na Rua Dr. Pontes Neto, s/n.º, Luciano Cavalcante, em FORTALEZA/CE, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.026.531/0001-30, doravante designado LOCATÁRIO, representado neste ato por sua Diretora-Geral, Orleanes Cavalcanti de Oliveira Viana Gomes, no uso da competência atribuída pela Portaria nº 459/2025, e a pessoa jurídica **M&M PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CPF/CNPJ sob o n.º 22.705.562/0001-73, neste ato representada por Marcelo Braga Pontes, e-mail: assistenteadm@tbtransportes.srv.br e alexandre.mesquita@conectbusinesss.com.br, telefone: (85) 99968-5999, doravante denominado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo SEI n.º 2025.0.000004625-6 e em observância às disposições da Lei n.º 14.133 de 1º de abril de 2021, do artigo 47-A da Lei Federal nº 12.462/11 - Lei do Regime Diferenciado de Contratações, Resolução 23.544/2017 do TSE, do art. 51 da Lei n.º 7.245/91 e da ON da AGU n.º 06/2009 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL com adaptação no regime *built to suit*, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Instrumento é a locação na modalidade *built to suit* de um imóvel não residencial, com *facilities* de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, localizado à Rua José Emídio da Rocha, s/n, LT 23, 24 e 25, Grilo, Caucaia, CEP: 61.600-420, área útil de 636,45 m² e terreno medindo 1.200 m², Município de Caucaia para funcionamento da sede dos Cartórios Eleitorais de Caucaia.

1.2 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1 O Termo de Referência;

1.2.2 A proposta do LOCADOR;

1.2.3 Eventuais anexos dos documentos supracitados;

1.2.4 Termos de Vistorias, de Recebimento e de entrega das chaves do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 O prazo de vigência da contratação da locação é de 120 (cento e vinte) meses, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado, desde que observada a adequabilidade mercadológica do valor cobrado a título de aluguel.

2.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração. Caso o preço médio de mercado venha a ser inferior ao valor contratado, o gestor do Contrato negociará com o LOCADOR com vistas a adequar o valor originário ao preço praticado no mercado.

2.3 O presente Contrato obriga o LOCADOR e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31/12/1973 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do LOCATÁRIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1 O valor mensal da contratação é de **R\$ 38.116,54** (trinta e oito mil cento e dezesseis reais e cinquenta e quatro centavos), conforme quadro a seguir, devendo ser pago através de depósito em conta-corrente bancária, em nome do LOCADOR, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.

	Locação + Amortização do Investimento	Facilities	Total
Preço mensal	R\$ 33.640,29	R\$ 4.476,25	R\$ 38.116,54
Preço anual	R\$ 403.683,48	R\$ 53.715,00	R\$ 457.398,48
Preço global (120 meses)	R\$ 4.036.834,80	R\$ 537.150,00	R\$ 4.573.984,80

3.1.1 Não são objeto de precificação e atribuição de valor na contratação as metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse do LOCADOR, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio do Tribunal Regional Eleitoral do Ceará, sendo objeto de precificação a área máxima de 707,46m² (setecentos e sete vírgula quarenta e seis metros quadrados).

3.2 Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido pelo LOCATÁRIO, caberá ao LOCADOR, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis posteriores ao mês devido, protocolar a solicitação para pagamento acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal e trabalhista, nos termos da Lei nº 14.133/21.

3.3 Todos os valores que forem devidos a título de aluguel deverão ser pleiteados pelo LOCADOR dentro do prazo de vigência do Contrato.

3.4 Em relação à parcela referente ao *Facilities* de manutenção predial, a gestão do contrato avaliará constantemente a execução do serviço e utilizará o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), conforme previsto no Anteprojeto (Anexo I do Termo de Referência), ou outro instrumento substituto, para aferição da qualidade da prestação dos serviços, devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos.

3.5 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir do início da vigência do Contrato, precedido de vistoria do imóvel.

3.5.1 As despesas com os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, IPTU, dentre outros) cujos pagamentos tenham sido atribuídos contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do início da vigência do Contrato.

3.5.1.1 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data do início da vigência do Contrato, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE

4.1 O valor mensal da contratação pactuado será reajustado anualmente e independentemente de solicitação do LOCADOR, decorrido o interregno mínimo de um ano da assinatura do Contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA para a parcela referente à Locação e Amortização do Investimento e no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) para a parcela referente ao *facilities* de manutenção predial, observado o limite de 1% (um por cento) do valor do imóvel locado, conforme Laudo de Avaliação apresentado pelo LOCATÁRIO, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.1.1 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente contratação, o LOCADOR obriga-se a negociar a adoção de preço compatível ao mercado.

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

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

CLÁUSULA QUINTA - DOS MODELOS DE EXECUÇÃO, PRAZOS E GESTÃO CONTRATUAIS

5.1 Os modelos de execução, gestão e prazos contratuais constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1 O LOCADOR poderá subcontratar parte da execução do objeto, desde que autorizado pelo LOCATÁRIO, conforme as exigências abaixo:

6.1.1 Serão aceitas subcontratações para execução das atividades de *Facilities* de Manutenção Predial, contudo, em qualquer situação, o LOCADOR é o único e integral responsável pela execução global do objeto;

6.1.2 Deverá ser apresentada e submetida à deliberação do LOCATÁRIO toda a documentação de habilitação da subcontratada e de seus responsáveis técnicos;

6.1.3 Em nenhuma hipótese haverá relacionamento contratual ou legal do LOCATÁRIO com eventuais subcontratados;

6.1.4 O LOCATÁRIO reserva-se o direito de exigir que todas as subcontratações sejam submetidas previamente à sua aprovação, podendo, por razões técnicas, administrativas ou institucionais, vetar a utilização de alguma subcontratada.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

7.1.1 Efetuar o pagamento da contratação no prazo estipulado neste Contrato.

7.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

7.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.

7.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7.1.4.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

7.1.4.2 Quando da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

7.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

7.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245 de 1991.

7.1.7 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com o Contrato e seus anexos.

7.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

7.1.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

7.1.10 Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário, lixo, telefone, IPTU, taxa contra incêndio e outros que porventura possam ser estabelecidos por lei, a partir do início da vigência do Contrato.

7.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245 de 1991.

7.1.12 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel locado.

7.1.13 Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato e o cumprimento das obrigações pelo LOCADOR.

7.1.14 Efetuar o pagamento ao LOCADOR do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no

presente Contrato e seus anexos.

7.1.15 Aplicar ao LOCADOR as sanções previstas em lei e neste Contrato.

7.2 O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7.3. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

8.1 O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes neste Contrato e seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

8.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

8.1.1.1 Para o recebimento provisório:

a) o imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, nos moldes e prazos dispostos no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar e Anteprojeto anexos. A infraestrutura deve estar adequada aos padrões do TRE-CE, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado para avaliação preliminar da SAREN.

b) no ato de entrega, o imóvel deverá estar de acordo com as características previstas e descritas no Projeto Executivo, Orçamento Detalhado, Memorial Descritivo e Caderno de Especificações Técnicas apresentados pelo LOCADOR e aprovados pela equipe de fiscalização do LOCATÁRIO.

c) a fiscalização do LOCATÁRIO efetuará vistoria no imóvel para verificação de sua adequação às especificações contidas no Projeto Executivo, Orçamento Detalhado, Memorial Descritivo e Caderno de Especificações Técnicas. O LOCADOR fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, os itens apontados pela fiscalização em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados.

d) serão solicitadas pelo Tribunal Regional Eleitoral do Ceará as mudanças de titularidade dos serviços de energia elétrica, água e esgoto, ressalvando que:

d.1) caso a mudança de titularidade seja efetivada antes do início da vigência contratual, as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem ser pagas pelo LOCADOR até a data do início da vigência contratual;

d.2) caso a mudança de titularidade só ocorra após o início da vigência contratual, as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem continuar sendo pagas pelo LOCADOR até a mudança efetiva de titularidade, sendo reembolsadas, indenizadas, a partir da data do início da vigência contratual.

8.1.1.2 Para o recebimento definitivo:

a) a fiscalização do LOCATÁRIO efetuará vistoria no imóvel para verificação de eventual reparo, correção, remoção, reconstrução ou substituição, solicitados e caso aprovado, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo, que deverá se dar no máximo em 30 (trinta) dias, contados do início da vigência do Contrato.

b) constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio, tais como: sistema fotovoltaico, elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, sistema de alarme, câmeras etc.

c) deverá constar como anexo Termo de Recebimento Definitivo o Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros e demais licenças exigidas pelos órgãos públicos, de prevenção contra incêndios compatíveis com a área do imóvel e de acordo com a ABNT, o habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, cópias digitais em arquivos de extensão .ifc, .dwg e .pdf, de todos os projetos as *built*, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU referente aos projetos e execução, a apólice de seguro do prédio contra incêndio, por conta da LOCADOR, as Certidões negativas de débitos de IPTU, água, energia elétrica e demais concessionárias.

8.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.

8.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

8.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

8.1.5 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

8.1.6 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

8.1.7 Apresentar a fatura do IPTU e outros encargos ao LOCATÁRIO, com prazo de 15 (quinze) dias antes do primeiro vencimento anual, sob pena do LOCADOR ressarcir à Administração pelos valores pagos a mais.

8.1.8 Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de locação.

8.1.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.1.10 Responsabilizar-se pela manutenção predial da edificação durante toda vigência do contrato, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

8.1.10.1 A manutenção predial não se refere a equipamentos de atividades cartorárias ou intervenções necessárias para sua implantação ou operação, e tampouco versa sobre serviços referentes à a atividade fim do TRE-CE, e divide-se em manutenção preventiva, manutenção corretiva e manutenção preditiva.

8.1.10.2 A manutenção predial compreenderá, às expensas do LOCADOR, as rotinas e prazos listados no Caderno de especificações técnicas.

8.1.10.3 O LOCATÁRIO poderá solicitar visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.

8.1.11 Realizar as manutenções por meio de mão de obra certificada pelo fabricante, quando for o caso.

8.1.12 Fornecer um meio digital, a exemplo software de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores do Cartório Eleitoral e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

CLÁUSULA NONA - GARANTIA DE EXECUÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei n.º 14.133/2021, o LOCADOR 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 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) comporta-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013.

10.2. Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

- a) advertência, quando o LOCADOR der causa a inexecução parcial do Contrato, sempre que não justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 2º, da Lei nº 14.133/2021);
- b) multa:
 - b.1) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30(trinta) dias;
 - b.2) compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 10.1, de 1% a 30% do valor do Contrato;
 - b.3) compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 10.1, de 1% a 30% do valor do Contrato;
 - b.4) para infração descrita na alínea "b" do subitem 10.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato;
 - b.5) para infrações descritas na alínea "d" do subitem 10.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor do Contrato;
 - b.6) para a infração descrita na alínea "a" do subitem 10.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor do Contrato.
- c) impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem 10.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem 10.1, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.3 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 n.º 14.133/2021).

10.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei n.º 14.133/2021).

10.4.1 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 n.º 14.133/2021).

10.4.2 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis foram superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo CONTRATANTE à CONTRATADA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei n.º 14.133/2021).

10.4.3 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.

10.5 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei n.º 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.6 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei n.º 14.133/2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o CONTRATANTE;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.7 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n.º 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n.º 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

10.8 A personalidade jurídica da CONTRATADA 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 a CONTRATADA, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei n.º 14.133/2021).

10.9 O CONTRATANTE deverá, no prazo máximo de 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 n.º 14.133/2021).

10.10 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 n.º 14.133/2021.

10.11 Os débitos da CONTRATADA para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo Contrato ou de outros contratos administrativos que a CONTRATADA possua com o mesmo órgão CONTRATANTE, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME n.º 26 de 13 de abril de 2022. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito, será enviada à CONTRATADA GRU, e, caso não haja o pagamento no prazo estipulado, o valor devido será objeto de inscrição em Dívida Ativa da União, cobrado com base na Lei nº 6.830/80, sem prejuízo da correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1 O Contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contratantes.

11.2 O Contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos seguintes casos:

a) Unilateralmente pela LOCATÁRIA, formalizado por ato unilateral e escrito da Administração, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, conforme o caso, nas seguintes situações:

a.1) inexecução total ou parcial provocada pelo LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis previstas neste Instrumento;

a.2) no interesse da Administração, devidamente justificado pela autoridade competente:

a.2.1 Nesta hipótese, rescindido nos primeiros 60 (sessenta) meses de vigência, sem que o LOCADOR tenha incorrido em descumprimento, o LOCATÁRIO compromete-se a cumprir multa de até 18 (dezoito) meses de aluguel. Após esse período (60 meses), multa de 10% sobre o valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses restantes para completar a vigência contratual, segundo proporção prevista no artigo 4º da Lei n.º 8.245 de 1991 e no artigo 413 do Código Civil.

a.3) ante a ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato.

a.4) nos casos enumerados nos incisos I a IV, VI a VII e IX do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021.

a.5) ocorrendo a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pelo LOCATÁRIO, ou ao cumprimento dos prazos de entrega da obra e condições estabelecidas neste Contrato, tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora.

b) Consensual, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de acompanhamento deste Contrato de Locação, desde que haja interesse da Administração.

b.1) Nos casos de rescisão amigável, o LOCATÁRIO definirá o prazo de que necessita para liberação do imóvel, de modo a não acarretar prejuízos à prestação jurisdicional, fazendo constar no termo de rescisão.

c) Judicial, nos termos da legislação.

11.2.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da Lei 14.133/2021.

11.3 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o Contrato.

11.3.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

11.4. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

a) balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) indenizações e multas.

11.5 A extinção do Contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133/2021).

11.5.1 O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do Contrato.

11.6 O Contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes do objeto deste Contrato correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste Tribunal, no Programa de Trabalho: 167.625, no Elemento de Despesa: 339039, no Subelemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

12.2. Foi emitida em 19/01/2026, a Nota de Empenho do tipo GLOBAL, identificada pelo número 2026NE000067, no valor de R\$ 457.398,48 (quatrocentos e cinquenta e sete mil trezentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos) visando atender as despesas decorrentes da execução deste Contrato

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1. A gestão do Contrato caberá ao Coordenador de Gestão de Ativos (COGEA), tendo como suplente o Secretário de Administração, e a fiscalização ao Diretor do Fórum Eleitoral.

13.2 O gestor do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o objeto contratado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

13.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor designado para acompanhamento deverão ser solicitadas à autoridade competente, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

13.4 A atestação das faturas correspondentes a esta contratação caberá ao gestor designado para este fim e, na sua ausência, ao suplente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1 Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei n.º 14.133/2021, Lei n.º 8.245/1991 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei n.º 8.078/1990, Código de Defesa do Consumidor, e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

15.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do LOCATÁRIO, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

15.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei n.º 14.133 de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente Instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei n.º 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n.º 12.527/2011 c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n.º 7.724/2012.

16.2 Com base no artigo 7º da Lei Federal n.º 13.709/2018, o LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a divulgar os dados essenciais à efetivação do presente Contrato referentes ao proprietário do imóvel e, caso cabível, a seu representante legal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1 Para todas as questões resultantes deste Instrumento, fica eleito o foro de Fortaleza para a solução de quaisquer questões que possam surgir a respeito do imóvel.

E por estarem assim, justas e acordadas, as partes assinam o presente Instrumento em duas vias de igual teor e forma para todos os fins de direito.

Fortaleza/CE, data registrada no sistema.

Orleanes Cavalcanti de Oliveira Viana Gomes
Diretora-Geral do Tribunal Regional Eleitoral do Ceará
LOCATÁRIO

Marcelo Braga Pontes
M&M Participações Ltda
LOCADOR

CHAMAMENTO PÚBLICO 26/2024

(CHAMAMENTO PÚBLICO – PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL)

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Caucaia-CE, com vistas à futura locação no sistema Buit to Suit com facilities de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, de imóvel para instalação de Unidades Administrativas e de atendimento do **Tribunal Regional Eleitoral do Ceará (TRE-CE)**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

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

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O(s) proprietário(s) deverá(ão) atender as exigências de adequações ou construção do imóvel consoante previsto no Estudo Técnico Preliminar, nesse Termo de Referência e no Anteprojeto.

3.2. O terreno deverá dispor de **área mínima de 1100m² (mil e cem metros quadrados)**, desde que seja possível a adaptação ou construção de imóvel com área útil mínima prevista abaixo em edificação térrea, atendendo todas as legislações no âmbito municipal, estadual e federal.

3.3. O imóvel preferencialmente deverá localizar-se na região central da cidade de Caucaia, conforme a Figura 1.

3.3.1. Foram considerados o entorno que abrange as vias com asfalto em boas condições, fácil acesso e disponibilidade de vagas para estacionamento, além da conveniência na localização, garantindo também a segurança e a qualidade da infraestrutura. A questão da "acessibilidade" é um desafio considerável, uma vez que os eleitores da cidade vivem em áreas diversas (Comunidade indígenas, quilombos, serra, sertão, litoral, distrito da Jurema e Centro) e dependem de transporte público que os leva até o centro da cidade, tornando difícil o acesso para bairros mais distantes.

3.3.2. Descrição do perímetro: Policlínica Regional Dr. José Correia Sales, CE-090, S/N - Parque Soledade, Caucaia a Prefeitura Municipal de Caucaia, Rodovia CE 090, km 1, 1076 - Itambé, Caucaia. Segue a seguinte ordem:

- a. Policlínica Regional Dr. José Correia Sales CE-090, S/N - Parque Soledade, Caucaia - CE, 61600-004 (Siga na direção oeste)
- b. Vire à esquerda em direção à Rua Coronel Correia
- c. Vire à direita na Rua Coronel Correia
- d. Vire à esquerda na Av. Edson da Mota Correa
- e. Vire à direita na R. Quinze de Novembro
- f. Vire à esquerda na 3ª rua transversal para R. José Rocha
- g. Siga na direção oeste na R. José Rocha em direção à Rua Presidente Getúlio Vargas
- h. Vire à esquerda na 1ª rua transversal para Rua Presidente Getúlio Vargas
- i. Vire à direita na 1ª rua transversal para Rua Tobias Correia
- j. Continue em frente para permanecer na Rua Tobias Correia
- l. Vire à esquerda na R. Joaquim Mota e Silva
- m. Vire à direita na R. 15 de Outubro
- n. Vire à esquerda na R. Francisco da Rocha Martins - Fórum Desembargador Joaquim Olímpio da Silveira Carvalho -Comarca de Caucaia R. 15 de Outubro, s/n - Pabussu, Caucaia - CE
- o. Siga na direção sudoeste na R. Francisco da Rocha Martins
- p. Vire à direita para permanecer na R. Francisco da Rocha Martins - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará - Campus Caucaia, R. Francisco da Rocha Martins - Pabussu, Caucaia
- q. Siga a R. Francisco da Rocha Martins, Tv. do Grilo e R. João Maria até Via Estruturante em Grilo
- r. Siga na direção nordeste na R. Francisco da Rocha Martins em direção à Estr. Garrote
- s. Vire à direita na Estr. Garrote
- t. Vire à esquerda na Tv. do Grilo
- u. Tv. do Grilo faz uma curva à direita e se torna R. Joaquim Bento Cavalcante
- v. Vire à esquerda na R. João Maria - siga a Via Estruturante e Estr. Ipiranga até Itambé
- w. Vire à direita na Via Estruturante
- x. Na rotatória, pegue a 2ª saída e mantenha-se na Via Estruturante em direção a Fortaleza
- y. Continue em frente na Estr. do Restaurante Fazenda/ Via Estruturante
- z. Na rotatória, pegue a 1ª saída para a Estr. José Aragão e Albuquerque
- aa. Continue para Estr. Ipiranga
- ab. Curva suave à direita - Prefeitura Municipal de Caucaia - Rodovia CE 090, km 1, 1076 - Itambé, Caucaia

4.1.2. O valor de Facilities deverá estar de acordo com o valor de mercado para as atividades a serem realizadas, mediante comprovação dos cálculos estimativos pelo licitante.

4.1.2.1. Caso o valor proposto para o Facilities se demonstre fora do valor de mercado, a comissão de contratação designada procederá a negociação de condições mais vantajosas, instando o interessado a apresentar proposta com preço compatível com o mercado.

5. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA

5.1. A proposta deverá ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.2. A proposta deve seguir o modelo do anexo II do Termo de Referência, acompanhada dos seguintes documentos:

5.2.1. Demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas no item 3 desse documento.

5.2.1.1. Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da matrícula atualizada do imóvel, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel e que permita edificar sobre este ou, em caso de prédio construído ou em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem.

5.2.1.1.1 A comprovação da disponibilidade do imóvel poderá ser feita mediante a comprovação da propriedade do imóvel, da posse ou por instrumento firmado perante registro público, que lhe garanta tal condição.

5.2.2 Croquis ou layout simplificado da edificação a ser construída ou de como ficará o imóvel após as adaptações, caso já construído, contendo minimamente: indicação em planta baixa das paredes e esquadrias, indicação das cotas internas dos ambientes e externa da edificação e área de cada compartimento;

5.2.2 Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

5.2.3 As propostas oferecidas por meio do chamamento público de imóveis já construídos ou construídos para esta finalidade, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas no Anteprojeto.

5.2.4 Consulta prévia à Prefeitura Municipal de Caucaia, para fins de licença de funcionamento, com vistas a garantir que é possível a instalação dos órgãos públicos no endereço pretendido, conforme lei de zoneamento, código de postura, legislação ambiental e urbanística pertinente;

5.3 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

6. CRITÉRIOS DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO

6.1. Para fins de pré-qualificação de imóveis passíveis de participar do certame licitatório será promovido um Chamamento Público que deverá seguir o seguinte fluxo:

AVALIAÇÃO	ETAPA	RESPONSÁVEL	CRITÉRIO	TIPO	RESULTADOS	CARÁTER
TÉCNICA	1	SAREN – SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA	AVALIAÇÃO GERAL DO IMÓVEL, INCLUINDO: ESTRUTURA (PARA IMÓVEIS JÁ CONSTRUÍDOS), TOPOGRAFIA E REDE ELÉTRICA AVALIAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DE ACESSO, INCLUINDO ACESSIBILIDADE ADEQUAÇÃO À LEI DE ZONEAMENTO AVALIAÇÃO DE RISCO DE INUNDAÇÃO AVALIAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL	OBJETIVO	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
OPERACIONAL	2	SAREN – SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA	CROQUIS/LAYOUT (ÁREAS MÍNIMAS PREVISTAS)	OBJETIVO	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
FINANCEIRA	3	SAREN – SEÇÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA	ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA AO PREÇO DE MERCADO	OBJETIVO/COMPARATIVO (Avaliação técnica de preço de Mercado)	CONTRAPROPOSTA, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
JURÍDICA	4	COGEL - COORDENADORIA DE GESTÃO DE AQUISIÇÕES, LICITAÇÕES E CONTRATOS	HABILITAÇÃO JURÍDICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA	OBJETIVO	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
INSTITUCIONAL	5	ZONA(S) ELEITORAL(IS) LOCAL(IS)	ADEQUABILIDADE DA SEGURANÇA DO IMÓVEL E DO ENTORNO	INSTITUCIONAL E FORMAL	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
	6	ZONA(S) ELEITORAL(IS) LOCAL(IS) E GESTÃO DO TRE-CE	ADEQUABILIDADE INSTITUCIONAL E DE CONVENIÊNCIA DO LOCAL PARA A GESTÃO DO TRE-CE E SERVIDORES LOCAIS, QUANTO AO ACESSO, VISIBILIDADE E COMODIDADE		REPROVADO OU QUALIFICADO, MEDIANTE JUSTIFICATIVA DE CARACTERÍSTICAS E VANTAGEM.	QUALIFICATÓRIO E ELIMINATÓRIO

6.2. Somente poderá participar da licitação as empresas que atenderem e apresentarem imóveis que atendam os requisitos descritos acima.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO PARA PRÉ-QUALIFICAÇÃO

7.1 Habilitação Jurídica.

7.1.1. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

a) SICAF;

b) Certidão negativa do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portal.datransparencia.gov.br/sancoes/consulta?>

cadastro=1%2C2);

d) Certidão negativa da Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

7.2. Documentos para Habilitação:

7.2.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.2.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.2.3. Certidão de regularidade fiscal Federal.

7.2.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.2.5. CADIN – no SIAFI;

7.2.6. Certidão de regularidade fiscal Municipal.

7.2.7. Certidão de regularidade fiscal Estadual.

7.2.8. Não utilizar força de trabalho menor de idade, conforme inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal.

7.3. Habilitação Técnica.

7.3.1. Anteriormente a assinatura do Termo de Compromisso, o licitante deverá apresentar os seguintes documentos da empresa que executará a obra ou a reforma substancial:

7.3.1.1. Comprovante de registro da Empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da região a que estiver vinculada a Empresa;

7.3.1.2. Apresentação um do(s) profissional(is) abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, também abaixo indicado(s):

7.3.1.2.1. Para o Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista: serviços relacionados a obra ou reforma substancial, com experiência mínima de 5 anos; ou

7.3.1.2.2. A exigência de experiência mínima dos profissionais devido a complexidade da edificação a ser entregue ao TRE-CE.

7.3.1.2.3. A experiência do profissional será comprovada por meio de apresentação da CTPS, contratos de trabalho, certidão de acervo técnico ou outro documento idôneo.

7.3.1.3. A comprovação de vínculo profissional será feita com a apresentação de cópia da carteira de trabalho (CTPS) em que conste a licitante como contratante; do contrato social da licitante em que conste o profissional como sócio; do contrato de trabalho ou, ainda; de declaração de contratação futura do profissional detentor do atestado apresentado, desde que acompanhada de declaração de anuência do profissional.

7.3.1.4. O(s) profissional(is) indicado(s) na forma supra deverá(ão) participar da obra ou serviço objeto do contrato, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

7.4 Qualificação Econômico-Financeira.

7.4.1. certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133/2021, art. 69, caput, inciso II) do licitante;

7.4.2. Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), comprovados mediante a apresentação pelo licitante de balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais e obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

I - Liquidez Geral (LG) = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante);

II - Solvência Geral (SG) = (Ativo Total) / (Passivo Circulante + Passivo não Circulante); e

III - Liquidez Corrente (LC) = (Ativo Circulante) / (Passivo Circulante).

7.4.3. Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação capital mínimo de 10% do valor total estimado da parcela pertinente. Caso o licitante apresente proposta para 2 ou mais lotes, o capital mínimo exigido corresponde a 10% da soma dos valores estimados para cada lote.

7.4.4. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura. (Lei nº 14.133/2021, art. 65, §1º).

7.4.5. O balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos. (Lei nº 14.133/2021, art. 69, §6º)

7.4.6. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

8. PRAZOS

8.1. Imóvel já construído que passará por serviços para sua adaptação.

8.1.1 Na assinatura do Termo de Compromisso - apresentação da escritura pública do imóvel com registro no cartório de imóveis em nome do contratado/empreendedor, livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios, caso tenha sido apresentado apenas o documento que demonstrasse que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel no momento da proposta técnica;

8.1.2. Até 01 (um) mês após a assinatura do Termo de Compromisso - apresentação dos projetos executivos (contendo os elementos mínimos previstos na orientação técnica da IBRAOP 001/2006), orçamento detalhado (conforme regras de orçamento de obras públicas pela lei 14.133/2021, com uso de tabelas preferenciais do SINAPI) e cronograma físico-financeiro dos sistemas elencados abaixo:

8.1.2.1. Levantamento planialtimétrico do terreno;

8.1.2.2. Relatório de sondagem do terreno (conforme NBR 6484);

8.1.2.3. Projeto Arquitetônico e de acessibilidade (conforme NBR 9050) com modelagem e compatibilização em BIM (Building Information Modeling).

8.1.2.4. Projeto Comunicação Visual com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.5. Projeto de Fundações e Estrutura com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.6. Projeto Climatização, com locação dos aparelhos do tipo SPLIT e drenos com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.7. Projeto de Instalações hidrossanitárias e águas pluviais com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.8. Projeto Inst. Hidráulicas e Sistemas para Prevenção e Combate a Incêndio e SPDA (de acordo com as exigências do CBMCE para o porte e uso da edificação) com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.9. Projeto de Instalações Elétricas (Padrão de Entrada, força e luz, diagramas unifilares e sistema fotovoltaico) com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.10. Projeto de Instalações Eletrônicas (Dados e Voz (Voip)/CFTV) com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.11. Projetos segurança: Concertina, sensor de barreira e central de choque (alarme) com modelagem e compatibilização em BIM;

8.1.2.12. Projeto de Combate a Incêndio contendo os elementos mínimos previstos na orientação técnica da IBRAOP 001/2006 e normativos do CBMCE com modelagem e compatibilização em BIM;

- 8.1.2.13. Orçamento detalhando em conformidade com as previsões da Lei 14133/2021, Decreto nº 7.983/2013 e jurisprudência do TCU relacionadas;
- 8.1.2.14. Memorial Descritivo por modalidade de projeto;
- 8.1.2.15. Caderno de Especificações Técnicas.
- 8.1.2.16. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU referente aos projetos e execução;
- 8.1.3. Todos os projetos deverão seguir as Diretrizes Básicas de Sustentabilidade previstas neste documento, bem como as Normas da ABNT vigentes, referentes a cada uma das especialidades de Projeto.
- 8.1.4. Até 02 (dois) meses após aprovação dos projetos pela equipe de fiscalização da SAREN - emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.
- 8.1.5. Até 07 (sete) meses após a emissão de alvarás e aprovação nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais - disponibilidade de ocupação do imóvel ao TRE-CE através do recebimento provisório.
- 8.1.6. Até 30 (trinta) dias para correção das inconformidades apontadas no Termo de Recebimento Provisório.

		RESUMO	
Prazo	Marco Temporal		Obrigações
Até 1 (um) mês	Assinatura do Termo de Compromisso.	Apresentação dos projetos executivos, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro	
Até 2 (dois) meses.	Aprovação dos projetos executivos, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro pela SAREN.	Emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.	
Até 7 (sete) meses	Emissão de alvarás e aprovação nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais.	Disponibilidade de ocupação do imóvel ao TRE-CE através do recebimento provisório.	
Até 30 (trinta) dias	Termo de Recebimento Provisório.	Correção das inconformidades apontadas no Termo de Recebimento Provisório.	

8.2 Imóvel a ser construído.

- 8.2.1 Na assinatura do Termo de Compromisso - apresentação da escritura pública do terreno com registro no cartório de imóveis em nome do contratado/empreendedor, livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios, caso tenha sido apresentado apenas o documento que demonstrasse que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel no momento da proposta técnica;
- 8.2.2. Até 01 (um) mês após a assinatura do Termo de Compromisso - apresentação dos projetos executivos elencados abaixo:
- 8.2.2.1. Levatamento planialtimétrico do terreno;
- 8.2.2.2. Relatório de sondagem do terreno (conforme NBR 6484);
- 8.2.2.3. Projeto Arquitetônico e de acessibilidade (conforme NBR 9050) com modelagem e compatibilização em BIM (Building Information Modeling).
- 8.2.2.4. Projeto Comunicação Visual com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.5. Projeto de Fundações e Estrutura com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.6. Projeto Climatização, com locação dos aparelhos do tipo SPLIT e drenos com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.7. Projeto de Instalações hidrossanitárias e águas pluviais com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.8. Projeto Inst. Hidráulicas e Sistemas para Prevenção e Combate a Incêndio e SPDA (de acordo com as exigências do CBMCE para o porte e uso da edificação) com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.9. Projeto de Instalações Elétricas (Padrão de Entrada, força e luz, diagramas unifilares e sistema fotovoltaico) com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.10. Projeto de Instalações Eletrônicas (Dados e Voz (Voip)/CFTV) com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.11. Projetos segurança: Concertina, sensor de barreira e central de choque (alarme) com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.12. Projeto de Combate a Incêndio contendo os elementos mínimos previstos na orientação técnica da IBRAOP 001/2006 e normativos do CBMCE com modelagem e compatibilização em BIM;
- 8.2.2.13. Orçamento detalhando em conformidade com as previsões da Lei 14133/2021, Decreto nº 7.983/2013 e jurisprudência do TCU relacionadas;
- 8.2.2.14. Memorial Descritivo por modalidade de projeto;
- 8.2.2.15. Caderno de Especificações Técnicas.
- 8.2.2.16. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU referente aos projetos e execução;
- 8.2.3. Todos os projetos deverão seguir as Diretrizes Básicas de Sustentabilidade previstas no Estudo Técnico Preliminar, bem como as Normas da ABNT vigentes, referentes a cada uma das especialidades de Projeto.
- 8.2.4. Até 02 (dois) meses após aprovação dos projetos pela equipe de fiscalização da SAREN - emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.
- 8.2.5. Até 09 (nove) meses após a emissão de alvarás e aprovação nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais - disponibilidade de ocupação do imóvel ao TRE-CE.
- 8.2.6. Até 30 (trinta) dias para correção das inconformidades apontadas no Termo de Recebimento Provisório.

		RESUMO	
Prazo	Marco Temporal		Obrigações
Até 1 (um) mês	Assinatura do Termo de Compromisso.	Apresentação dos projetos executivos, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro	
Até 2 (dois) meses.	Aprovação dos projetos executivos, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro pela SAREN.	Emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.	
Até 9 (nove) meses	Emissão de alvarás e aprovação nos órgãos competentes municipais, estaduais e federais.	Disponibilidade de ocupação do imóvel ao TRE-CE através do recebimento provisório.	
Até 30 (trinta) dias	Termo de Recebimento Provisório.	Correção das inconformidades apontadas no Termo de Recebimento Provisório.	

- 8.3 O prazo de vigência do contrato de locação será de 10 (dez) anos, prorrogáveis por igual período, iniciando a partir de sua assinatura.

9. RECEBIMENTO

9.1. Recebimento Provisório

- 9.1.1. O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, nos moldes dispostos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico

Preliminar e no Anteprojeto nos prazos definidos no item 8 desse Termo de Referência. A infraestrutura deve estar adequada aos padrões do TRE-CE, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado para avaliação preliminar da SAREN.

9.1.2. No ato de entrega, o imóvel deverá estar de acordo com as características previstas e descritas no Projeto Executivo, Orçamento Detalhado, Memorial Descritivo e Caderno de Especificações Técnicas apresentados pelo proponente e aprovados pela equipe de fiscalização da SAREN;

9.1.3. A fiscalização da SAREN efetuará vistoria no imóvel para verificação de sua adequação às especificações contidas no Projeto Executivo, Orçamento Detalhado, Memorial Descritivo e Caderno de Especificações Técnicas. O proprietário fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, os itens apontados pela fiscalização em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados.

9.1.4. No ato de entrega provisório será assinado o contrato de locação e serão solicitadas pelo Tribunal Regional Eleitoral do Ceará as mudanças de titularidade dos serviços de energia elétrica, água e esgoto, ressaltando que:

9.1.4.1. Caso a mudança de titularidade seja efetivada antes do recebimento provisório, as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem ser pagas pelo proprietário até a data do recebimento provisório.

9.1.4.2. Caso a mudança de titularidade só ocorra após o recebimento provisório, as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem continuar sendo pagas pelo proprietário até a mudança efetiva de titularidade, sendo reembolsadas, indenizadas a partir da data do recebimento provisório.

9.1.4.3. Após a emissão do Termo de Recebimento Provisório e a assinatura do Contrato de locação e durante sua duração, os valores de IPTU passarão a ser pagos pelo TRE-CE

9.1.5. O Termo de Recebimento Provisório do Imóvel será emitido pela SAREN do TRE-CE.

9.2. Recebimento Definitivo

9.2.1. A fiscalização da SAREN efetuará vistoria no imóvel para verificação de eventual reparo, correção, remoção, reconstrução ou substituição, solicitados e caso aprovado, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo, que deverá se dar no máximo, em 30 (trinta) dias contados do recebimento provisório.

9.2.2. Constarão como anexos do termo de recebimento definitivo todas as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio, tais como: sistema fotovoltaico, elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, sistema de alarme, câmeras etc.

9.2.3. Deverá constar como anexo do termo de recebimento definitivo o Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros e demais licenças exigidas pelos órgãos públicos, de prevenção contra incêndios compatíveis com a área do imóvel e de acordo com a ABNT;

9.2.4. Deverá constar como anexo do termo de recebimento definitivo o habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Caucaia;

9.2.5. Constará como anexo do termo de recebimento definitivo cópias digitais em arquivos de extensão .ifc, .dwg e .pdf, de todos os projetos *as built*;

9.2.6. Constará como anexo do termo de recebimento definitivo a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU referente aos projetos e execução;

9.2.7. Constará como anexo do termo de recebimento definitivo apólice de seguro do prédio contra incêndio, por conta da locador; e

9.2.8. Constará como anexo ao termo de recebimento definitivo as Certidões negativas de débitos de IPTU, água, energia elétrica e demais concessionárias;

9.2.9. A(s) Zona(s) Eleitoral(is) passará(ão) a ocupar o imóvel no período entre o recebimento provisório e o recebimento definitivo;

10. PAGAMENTO E REAJUSTE

10.1. O valor mensal do aluguel deve ser pago através de depósito em conta-corrente bancária, em nome do(a) Proprietário(a), até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido;

10.1.1. Todos os valores que forem devidos a título de aluguel deverão ser pleiteados pelo(a) Proprietário(a) dentro do prazo de vigência do contrato.

10.2. Em relação à parcela referente ao Facilities de manutenção predial, a gestão do contrato avaliará constantemente a execução do serviço e utilizará o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), conforme previsto no Anteprojeto (Anexo I), ou outro instrumento substituto, para aferição da qualidade da prestação dos serviços, devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos.

10.3. Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido pelo TRE-CE, caberá ao(a) Proprietário(a), no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis posteriores ao mês devido, protocolar a solicitação para pagamento acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal e trabalhista, nos termos da Lei nº 14.133/21.

10.3.1. Para fins de pagamento deverão ser indicados pelo(a) Proprietário(a) dados relativos ao banco e conta corrente.

10.4. O eventual reajuste de valores cobrados a título de aluguel somente ocorrerá após decorrido o interregno mínimo de um ano da assinatura do contrato. Ele será calculado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para a parcela referente à Locação e pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) para a parcela referente ao Facilities de manutenção predial.

11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO E DO TERMO DE COMPROMISSO

11.1. A gestão do contrato e do Termo de Compromisso caberá ao Coordenador de Gestão de Ativos (COGEA) e a fiscalização do Termo de Compromisso caberá ao Chefe da Seção de Gestão do Polo respectiva.

11.2. Durante a fase de construção até a entrega do imóvel a fiscalização caberá ao Chefe da Seção de Arquitetura e Engenharia (SAREN).

11.3 O gestor deste Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o objeto contratado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.4 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor designado para acompanhamento deverão ser solicitadas à autoridade competente, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

11.5 O gestor deste Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o objeto contratado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.6. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor designado para acompanhamento deverão ser solicitadas à autoridade competente, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

11.7. A atestação das faturas correspondentes a esta contratação caberá ao gestor designado para este fim e, na sua ausência, ao suplente.

12. SUBCONTRATAÇÃO

12.1. A Contratada/Proprietária poderá subcontratar parte da execução do objeto, desde que autorizada pelo TRE/CE, conforme as exigências:

12.1.1. Serão aceitas subcontratações de serviços para elaboração do Projeto e Execução da Construção/Reforma do objeto contratado e para execução das atividades de Facilities de Manutenção Predial. Contudo, em qualquer situação, a Contratada/Proprietária é a única e integral responsável pela execução global do objeto;

12.1.2. Deverá ser apresentada e submetida a deliberação do TRE-CE toda a documentação de habilitação da subcontratada e de seus responsáveis técnicos;

12.1.3. Em nenhuma hipótese haverá relacionamento contratual ou legal da Contratante com eventuais subcontratados;

12.2 A TRE-CE reserva-se o direito de exigir que todas as subcontratações sejam submetidas previamente à sua aprovação, podendo, por razões técnicas, administrativas ou institucionais, vetar a utilização de alguma subcontratada.

13. INFRAÇÕES E SANÇÕES

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

13.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pela Comissão durante o certame;

13.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta em especial quando:

- a) não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;
- b) recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
- c) pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;
- d) deixar de apresentar amostra; ou
- e) apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital.

13.1.3. não celebrar o contrato, termo de compromisso ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

13.1.3.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou o termo de compromisso, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

13.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

13.1.5. fraudar a licitação;

13.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

- a) induzir deliberadamente a erro no julgamento;
- b) apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

13.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

13.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.

13.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

13.2.1. advertência;

13.2.2. multa;

13.2.3. impedimento de licitar e contratar; e

13.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

13.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

13.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

13.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

13.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

13.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

13.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

13.4.1. Para as infrações previstas nos itens 13.1.1, 13.1.2 e 13.1.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato licitado.

13.4.2. Para as infrações previstas nos itens 13.1.4, 13.1.5, 13.1.6, 13.1.7 e 13.1.8, a multa será de 1% a 30% do valor do contrato licitado.

13.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

13.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 13.1.1, 13.1.2 e 13.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

13.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 13.1.4, 13.1.5, 13.1.6, 13.1.7 e 13.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 13.1.1, 13.1.2 e 13.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

13.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 13.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão promotor da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME nº 73, de 2022.

13.10 A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

13.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual 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, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

13.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar 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.

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

13.14. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

13.15. Comete infração administrativa, no que se refere a execução do contrato, 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.

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

- i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- iv) Multa:

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da futura locação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 9.1, de 1% a 30% do valor da futura locação.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 9.1, de 1% a 30% do valor da futura locação.
- (4) Para infração descrita na alínea "b" do subitem 9.1, a multa será de 1% a 30% do valor da futura locação.
- (5) Para infrações descritas na alínea "d" do subitem 9.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor da futura locação.
- (6) Para a infração descrita na alínea "a" do subitem 9.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor da futura locação.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nesse documento e no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Anteprojeto.

14.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Apêndice e Anexos:

Anexo I - Anteprojeto

Anexo II - Modelo de Proposta

Anexo III - IMR

[I – Estudo Técnico Preliminar](#)

Anexo I - Laudo de Avaliação

Anexo II - Busca de Imóveis Públicos

Anexo III - Estimativa Preliminar de Valor (Sigiloso)

(Assinado eletronicamente)

CLÁUDIO EMMANUEL MEDEIROS DANTAS

Coordenador de Apoio Administrativo

Integrante Demandante

(Assinado eletronicamente)

IVO ALMINO GONDIM

Analista Judiciário

Integrante Técnico

(Assinado eletronicamente)

CELSO HARTMANN JÚNIOR

Chefe da Seção de Arquitetura e Engenharia

Integrante Técnico

(Assinado eletronicamente)

MARCUS VINÍCIUS VIANA DE OLIVEIRA

Técnico Judiciário

Integrante Administrativo

De acordo,

(Assinado eletronicamente)

JOÃO RAFAEL SOUTO DOS SANTOS

Secretário de Administração



Documento assinado eletronicamente por **ORLEANS CAVALCANTI DE OLIVEIRA VIANA GOMES**, DIRETORA-GERAL, em 28/01/2026, às 13:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 1º, §2º, III, b, da [Lei 11.419/2006](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO BRAGA PONTES**, USUÁRIO EXTERNO, em 28/01/2026, às 13:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 1º, §2º, III, b, da [Lei 11.419/2006](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida em

https://sei.tre-ce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&i_d_orgao_acesso_externo=0&cv=0001309438&crc=C23AB4ED, informando, caso não preenchido, o código verificador **0001309438** e o código CRC **C23AB4ED**.

2025.0.000004625-6

0001309438v6