



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

TERMO DE REFERÊNCIA
SERVIÇO EM GERAL

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para abrigar o Cartório da 55ª Zona Eleitoral – Vila Velha-ES.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. JUSTIFICATIVA

2.1.1. A presente contratação se faz necessária para facilitar o acesso aos eleitores da 55ª Zona Eleitoral, uma vez que a atual sede encontra-se instalada no Centro de Vila Velha, que corresponde à jurisdição da 32ª Zona Eleitoral.

2.1.2. A área do imóvel foi estipulada de acordo com a demanda de espaço físico necessária para a execução dos serviços internos e atendimento ao público do Cartório da 55ª Zona Eleitoral.

3. DESCRIÇÃO E REQUISITOS DO OBJETO

3.1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1.1. Para atendimento às necessidades da 55ª Zona Eleitoral, o imóvel deverá possuir as seguintes características:

- Área construída entre 300,00 a 490,00 m²;
- Imóvel do tipo comercial;
- Estrutura em concreto armado;
- Cobertura em laje impermeabilizada ou laje coberta com telha e calha impermeabilizada;
- Máximo de 02 (dois) pavimentos. O primeiro pavimento, localizado obrigatoriamente ao nível da rua, deverá possuir uma área de, no mínimo, 150,00 m², sendo que aproximadamente 100,00 m² devem ser livres, sem divisórias. O acesso a esta área deverá ser pela entrada principal do imóvel. Caso o imóvel possua dois pavimentos, a laje superior deverá possuir uma capacidade de sobrecarga de, no mínimo, 350 kgf/m².
- Acessibilidade para pessoa com deficiência;
- Piso em cerâmica, granito ou outra superfície com acabamento plano, resistente e de fácil manutenção e limpeza;
- O imóvel deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) cozinha e 03 (três) sanitários, sendo um deles localizado na área que trata o item 2.5.1 e adaptado para PCD ;
- Padrão de energia trifásico com aterramento;
- Sistema elétrico de 110 v;
- Paredes de vedação em alvenaria rebocadas e pintadas;
- Existência de equipamentos ou sistema de combate a incêndio, com Alvará emitido pelo CBM-ES;
- Bom estado de conservação em sua estrutura, acabamento e instalações em geral, bem como adequada iluminação interna.
- Infraestrutura de serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefone e rede de dados;
- Localizado em área livre de riscos de alagamentos e enchentes e com oferta de transporte público;
- Grades em todas as janelas e áreas envidraçadas;
- Infraestrutura interna para instalação de aparelhos de ar condicionado para total climatização dos ambientes;

- Vaga de garagem.

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

3.2. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

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

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1.1. O imóvel deverá estar localizado na Rodovia do Sol ou na Rodovia Darly Santos, a uma distância máxima de três quarteirões em ambos os sentidos, em um dos seguintes trechos:

- Rodovia do Sol: trecho entre a esquina com a Rua Itapemirim (bairro Praia de Itaparica) até a esquina com a Av. Radium (bairro São Conrado).
- Rodovia Darly Santos: trecho entre o viaduto da Rodovia do Sol até a esquina com a Rua Santiago (Bairro Araças).

4.2. ENTREGA DO IMÓVEL

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

4.2.2. O imóvel deverá ser entregue com seguro básico (incêndio, raio, explosão) contratado, sem ônus para o locatário, que deverá ser renovado durante toda a contratação.

4.3. BENFEITORIAS

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

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

4.4. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

4.4.1. Promover, por intermédio do fiscal contratual, o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, a quem compete realizar:

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

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

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

4.5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

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

4.5.2. Acatar as recomendações efetuadas pelo fiscal do contrato.

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

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

4.5.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.8.7. constituição de fundo de reserva.

4.6. VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.6.1. O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de termos aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

4.6.2. Após os primeiros 12 (doze) meses de vigência, o contrato poderá ser rescindido por ambas as partes, sem multa, mediante aviso-prévio de 120 (cento e vinte) dias, quando no interesse do locador, e de 60 (sessenta) dias, quando no interesse do locatário.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. PREPOSTO E COMUNICAÇÃO ENTRE CONTRATANTE E CONTRATADA

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

6. PRAZOS E CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. PRAZO DE PAGAMENTO

6.1.1. O Contratante pagará à Contratada o valor correspondente à contratação, mediante depósito bancário em sua conta corrente, até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento definitivo dos serviços, devidamente atestado pelo setor competente deste Tribunal, desde que não haja fato impeditivo provocado pela mesma.

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

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

6.2. CONDIÇÕES PARA O PAGAMENTO

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

6.3. REAJUSTAMENTO

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

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

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

7. DOCUMENTAÇÃO

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

8. PREÇO ESTIMADO

8.1. O preço estimado da contratação, conforme apuração registrada em documentos próprios pela Seção de Compras, é de _____.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A Contratação será custeada com recursos da Ação Orçamentária _____, no GND: _____.

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

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

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

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO DA SILVEIRA GOMES, Chefe de Seção**, em 10/02/2025, às 16:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1333157** e o código CRC **854C64DC**.

0006203-32.2023.6.08.8055

1333157v7