



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Administração - Contratação de Locação de Imóveis - 0008951-16.2021.6.21.8000

Termo de Referência - TR - doc. SEI n. 0873694.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 5ª Zona, no município de Alegrete, RS.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. O imóvel em que atualmente se encontra instalado o Cartório Eleitoral possui instalações impróprias, conforme Relatório de Inspeção da SCRE, documento n. 0752782.

2.1.2. O objetivo da nova locação é proporcionar melhores condições de estrutura e localização, adequado tanto para os servidores quanto para o eleitorado.

2.2. ESTUDOS E LEVANTAMENTOS PRELIMINARES

O presente termo foi elaborado a partir dos seguintes estudos e levantamentos:

2.2.1. Solicitação de locação formulada pelo Juízo Eleitoral da 5ª Zona, consoante razões declinadas no documento n. 0794797;

2.2.2. Pesquisa no mercado imobiliário local, registrada no documento n. 0842799;

2.2.3. Análise de valores do mercado imobiliário, documento n. 0846810;

2.2.4. Avaliação dos aspectos técnicos para a ocupação do imóvel, documento n. 0873340.

2.3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Perspectiva: RECURSOS – Objetivo Estratégico: Otimizar a Infraestrutura Física.

2.4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES

A aquisição está prevista no Plano de Contratações 2022, com ID 13459.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O objeto da locação constitui-se de imóvel comercial, situado na Rua Luiz de Freitas, n. 206, no município de Alegrete, RS, de propriedade de Carmen Beatriz Cavichioli, conforme descrito na matrícula n. 17.076 do Registro de Imóveis de Alegrete.

3.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.1. Matrícula do imóvel, documento n. 0841572;

3.1.2. A carta de habitação e o Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) aguardam a conclusão das adequações do imóvel.

3.2. CRITÉRIOS DE ACESSIBILIDADE

Para definição do objeto contratual foram considerados os seguintes critérios de acessibilidade do imóvel:

3.2.1. Rampa de acesso conforme NBR 9050;

3.2.2. Sanitário acessível;

3.2.3. Piso tátil.

3.3. PRAZO DO CONTRATO

3.3.1. O contrato vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura.

3.3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo assinado por ambas as partes, precedido de vistoria do imóvel, que será efetuada após concluídas as adequações solicitadas, necessariamente as descritas nos itens 3.5.2.1 a 3.5.2.5, 3.5.2.9 e 3.5.2.10, cessando com a desocupação do imóvel.

3.4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.4.1. Efetuar o pagamento dos alugueis no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência.

3.4.2. Restituir o imóvel ao locador nas condições em que foi recebido, como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso normal.

3.4.3. Solicitar autorização por escrito ao locador para efetuar quaisquer alterações ou benfeitorias no imóvel locado.

3.4.3.1. As benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo locatário, não integrando o imóvel.

3.4.4. Realizar manutenção anual dos extintores de incêndio que estiverem nas dependências sob sua responsabilidade, ou seja, na área locada.

3.4.5. Arcar com as despesas de água e esgoto e energia elétrica, relativas ao imóvel.

3.4.5.1. As despesas de energia elétrica serão pagas diretamente à prestadora dos serviços, sendo a respectiva fatura emitida em nome do locatário, cabendo a este adotar as providências que se fizerem necessárias para este fim.

3.5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.5.1. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) válido para a ocupação a que se destina o imóvel – D1 – local para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios, com no mínimo Carga de Incêndio II – Risco médio.

3.5.1.1. Excepcionalmente, no momento da locação, poderá ser aceito o protocolo de encaminhamento de PPCI ou CLCB.

3.5.1.2. A renovação do PPCI ou CLCB será encargo do locador, a não ser que seja necessária a elaboração de um novo PPCI em decorrência de mudança de ocupação ou outro evento causado pelo locatário.

3.5.2. Considerando o relatório de análise do imóvel realizado pela COINP, ficará a cargo do locador promover as seguintes adequações:

3.5.2.1. Instalar uma compartimentalização para permitir a climatização parcial do ambiente, por pavimento, de acordo com a opção A apresentada no citado relatório, com a instalação de paredes de gesso acartonado, forro de gesso e portas de vidro;

3.5.2.2. Instalar circuitos para iluminação nos espaços do térreo;

3.5.2.3. Instalar iluminação simples nos mezaninos;

3.5.2.4. Instalar corrimão nas escadas;

3.5.2.5. Instalar guarda-corpo nos mezaninos;

3.5.2.6. Adequar a rampa de acesso conforme NBR 9050;

3.5.2.7. Instalar piso tátil na calçada;

3.5.2.8. No sanitário acessível adequar a pia e os espaços de manobra do cadeirante conforme NBR 9050; instalar torneira, acessórios, alarme e barras conforme a norma; Fazer todos os ajustes necessários para adequar o sanitário a NBR 9050, inclusive quanto as dimensões internas, caso o executado esteja diferente da planta (largura mínima = 1,5m);

3.5.2.9. A sala deve possuir medidor de energia trifásico, independente, disjuntor 50A;

3.5.2.10. Fornecer a sala com quadro de disjuntores compatível com as dimensões do imóvel;

3.5.2.11. Disponibilizar espera hidráulica para bebedouro na área de atendimento;

3.5.2.12. Entregar a copa com pia e torneira, e com tomadas para geladeira, micro-ondas e cafeteira;

3.5.2.13. Acabamentos gerais no imóvel a serem verificados após as adequações bem como medição de itens exigidos por norma.

3.5.3. Promover, durante a vigência da locação, os reparos que lhes incumbirem e se façam necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina.

3.5.3.1. Comunicado o locador para a realização dos reparos ao seu encargo e este não os efetivarem no prazo de 15 (quinze) dias, será exigível redução proporcional do aluguel.

3.5.4. Manter a regularidade fiscal e trabalhista durante a vigência do contrato.

3.5.5. Arcar com as despesas referentes a IPTU e seguro obrigatório, referentes ao imóvel, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

3.5.5.1. As despesas de água e esgoto deverão ser pagas pelo locador, e serão ressarcidas a este, mediante apresentação de recibos.

4. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

4.1. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Após extensa pesquisa no mercado imobiliário local, inclusive com o deslocamento de servidor da COINP ao município, constatou-se a escassez de imóveis adequados disponíveis à locação. Nessa senda as características do imóvel foram determinantes para a definição do objeto contratual, de modo que as necessidades de instalação e localização condicionaram a sua escolha, conforme registrado no documento n. 0794797.

4.2. DOS ALUGUEIS

4.2.1. De acordo com a proposta de locação constante no documento n. 0841583, bem como a complementação do documento n. 0878310, o valor do aluguel fica estipulado em R\$ 6.823,63 mensais, incluindo valores de IPTU.

4.2.1.1. A título de compensação pela adequação a que se refere o item 3.5.2.1, o valor do aluguel será acrescido de R\$ 1.291,66 nos primeiros 12 meses de locação.

4.2.2. Não haverá reajuste do aluguel durante o período de 1 (um) ano a contar do início da locação, após o qual o valor será reajustado de acordo com a variação acumulada do IPCA.

4.3. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

Conforme pesquisa registrada no documento n. 0842799, e análise realizada pela COINP, documento n. 0846810, foi verificado o índice médio de R\$ 30,34 o m². O valor ofertado representa um índice de R\$ 18,57 o m², encontra-se, portanto, dentro dos preços praticados no mercado imobiliário local.

Da mesma forma, foi feita a verificação do valor de mercado em relação à restituição prevista no item 4.2.1.1, conforme documento n. 0878538.

4.4. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

4.4.1. Para fins de habilitação, foi verificada a regularidade fiscal e trabalhista do locador, mediante certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, certidão negativa de débitos trabalhistas, bem como foi verificada a inexistência de restrições impeditivas de contratar com a Administração, documento n. 0879299.

5. GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1.1. A contratação será formalizada mediante termo de contrato a ser elaborado no Sistema Eletrônico de Informações – SEi do TRE-RS, no qual será firmado pelas partes em meio digital.

5.1.1.1. Caso necessário, o locador deverá realizar prévio cadastro como usuário externo do referido sistema.

5.2. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A gestão e fiscalização do contrato será efetuada por Equipe de Gestão a ser designada, atuando da seguinte forma:

5.2.1. O Gestor do Contrato fica responsável pelo atesto do documento de cobrança referente à locação, quanto ao valor e ocupação do imóvel, bem como pelos demais aspectos administrativos da contratação.

5.2.2. O Fiscal Setorial, lotado no Cartório Eleitoral, fica responsável pela interlocução, em primeira instância, com o locador, auxiliando a gestão contratual nos diversos aspectos inerentes à contratação.

5.6. DO PAGAMENTO

5.6.1. O pagamento do aluguel será efetuado por intermédio de depósito bancário em conta indicada pelo locador, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do documento de cobrança.

5.6.2. O pagamento do aluguel referente ao primeiro ou último mês de locação será devido, proporcionalmente, a partir da data da efetiva ocupação ou até a desocupação do imóvel.

5.6.3. Compete ao locador manter atualizados os dados bancários necessários para efetivação dos pagamentos pelo locatário.

6. SANÇÕES

Aplicam-se, no que couber, as sanções previstas na Lei n. 8.666/1993.

Roberta Coradini Bortoluzzi
5ª Zona Eleitoral
Área Demandante

Jodoé Renato Menger
Coordenadoria de Infraestrutura Predial
Área Técnica

Eric Figueiredo Stoltitng
Gabinete da Secretaria de Administração
Área Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 09/02/2022, às 17:45, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Roberta Coradini Bortoluzzi, Chefe de Cartório Substituto**, em 09/02/2022, às 18:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Eric Figueiredo Stoltitng, Oficial de Gabinete**, em 09/02/2022, às 20:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0873694** e o código CRC **3C8C5DAB**.

Rua Duque de Caxias, 350 - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-280
www.tre-rs.jus.br - Fone: (51) 3294 8301