



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**Administração - Contratação de Locação de Imóveis - 0007939-25.2021.6.21.8110**

Termo de Referência - TR - doc. SEI n. 0773374.

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

Locação de imóvel para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 110ª Zona, no município de Tramandaí, RS.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**2.1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação se justifica pois o imóvel que se pretende contratar atende melhor às necessidades de funcionamento da Justiça Eleitoral na cidade, em especial quanto aos pontos a seguir expostos:

- a) situa-se a menos de 100 metros da agência do Banco do Brasil;
- b) está localizado a 300 metros do ponto final das linhas de ônibus que atendem os municípios termos de Cidreira e Balneário Pinhal;
- c) agrupa no andar térreo todas as funções do cartório, em especial o depósito de urnas e local de manutenção das mesmas.

**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 110ª Zona, consoante razões declinadas no documento n. 0736145;
- 2.2.2. Pesquisa no mercado imobiliário local, registrada nos documentos n. 0758553, 0758561, 0758568 e 0764851;
- 2.2.3. Análise de valores do mercado imobiliário, documento n. 0770749;
- 2.2.4. Avaliação dos aspectos técnicos para a ocupação do imóvel, documento n. 0772693;
- 2.2.5. Avaliação das condições de segurança do imóvel, documento n. 0775606.

**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 2021, com ID 11722.

**3. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

O objeto da locação constitui-se de salas comerciais, situadas na Rua David Canabarro, 55 – Salas 01, 04 e 05, no município de Tramandaí, RS, de propriedade de Carlos Mário de Oliveira Machado,

descritos nas matrículas n. 150.841, 150.843 e 150.844 do do Livro n. 2 do Registro de Imóveis de Tramandaí, RS.

### 3.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.1. Matrícula do imóvel, documento n. 0735819;

3.1.1.1. Escritura de Compra e Venda, documento n. 0756690;

3.1.1.2. Protocolo do Registro de Imóveis, documento n. 0756559;

3.1.2. Carta de habitação, documento n. 0772664;

3.1.3. Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), n. 0758481 - Tipo A2.

### 3.2. CRITÉRIOS DE ACESSIBILIDADE

Na análise do imóvel, registrada no documento n. 0772693, foram examinados os critérios de acessibilidade do imóvel:

3.2.1. Acesso;

3.2.2. Barreiras arquitetônicas;

3.2.3. Piso tátil;

3.2.4. Sanitário acessível; e

3.2.5. Estacionamento.

### 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, 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 ordinárias de condomínio, IPTU, água e esgoto e energia elétrica, relativas ao imóvel.

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

3.4.5.2. 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. Promover os reparos que lhes incumbirem e se façam necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina.

3.5.2.1. 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.

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

3.5.4. Proceder à instalação de grades nas portas e janelas.

## 4. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

### 4.1. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Após extensa pesquisa no mercado imobiliário local, constatou-se que 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. 0736145.

### 4.2. DOS ALUGUEIS

4.2.1. De acordo com a proposta de locação constante no documento n. 0757247, o valor do aluguel fica estipulado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais.

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

### 4.3. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

Conforme pesquisa registrada nos documentos n. 0758553, 0758561, 0758568 e 0764851, e análise realizada pela COINP, documento n. 0770749, foi verificado o índice médio de R\$ 30,35 o m<sup>2</sup>. O valor ofertado pelo proprietário, representando um índice de R\$ 29,37 o m<sup>2</sup>, encontra-se, portanto, dentro dos preços praticados no mercado imobiliário local.

### 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, documentos n. 0758496, 0758492 e 0779726.

## 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 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.

Adriano Renato Mouteira Marinho  
110ª Zona Eleitoral  
Área Demandante

Jodoé Renato Menger  
Coordenadoria de Infraestrutura Predial  
Área Técnica

Eric Figueiredo Stolting  
Gabinete da Secretaria de Administração  
Área Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 05/10/2021, às 18:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Renato Mouteira Marinho, Chefe de Cartório**, em 05/10/2021, às 18:41, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Eric Figueiredo Stolting, Oficial de Gabinete**, em 05/10/2021, às 18:50, 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](https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0773374** e o código CRC **6F89E951**.



---

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