



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Cartórios Eleitorais - Administração - 0009659-98.2022.6.21.8172

Termo de Referência - TR - doc. SEI n. 1101184.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel para o funcionamento dos Cartórios Eleitorais das 76ª e 172ª ZZEE, no município de Novo Hamburgo, RS.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. O imóvel em que atualmente se encontram instalados os Cartórios Eleitorais não apresenta condições adequadas para o desenvolvimento das atividades.

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 172ª Zona, consoante razões declinadas nos documentos 1025538 e 1026249;

2.2.2. Pesquisa no mercado imobiliário local, registrada nos documentos n. 1025558 e 1025562;

2.2.3. Análise de valores do mercado imobiliário, documento n. 1159517;

2.2.4. Avaliação dos aspectos técnicos para a ocupação do imóvel, documento n. 1056651.

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 Marcílio Dias, n. 1769 e 1779, no município de Novo Hamburgo, RS, de propriedade de Praise Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme descrito na matrícula n. 114.795 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo.

3.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.1. Matrícula do imóvel, documento n. 1149248

3.1.2. A carta de habitação de documento n. 1103281;

3.1.3. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) de documento n. 1103286.

3.1.4. Declaração da Prefeitura de Novo Hamburgo acerca da edificação do imóvel, documentos 1154955, 1154964 e 1154989.

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 e descritas no item 3.5.2, cessando com a desocupação do imóvel.

3.4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.4.1. Efetuar o pagamento dos aluguéis 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, IPTU e energia elétrica, relativas ao imóvel.

3.4.5.1. As despesas de energia elétrica e de água e esgoto 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 piso tátil no passeio público, com trajeto até a porta de entrada da Central de Atendimento ao Eleitor (CAE);

3.5.2.2. Adequação do sanitário acessível instalado na CAE:

- 3.5.2.2.1. Adequar a porta do sanitário quanto à largura;
- 3.5.2.2.2. Adequar a bacia sanitária quanto à altura;
- 3.5.2.2.3. A pia deverá ser substituída por uma pia de canto suspensa para preservar o espaço de manobra do cadeirante;
- 3.5.2.2.4. A torneira deverá ser de pressão ou de alavanca;
- 3.5.2.2.5. As barras devem ser complementadas e reposicionadas;
- 3.5.2.2.6. Instalação dos acessórios previstos para sanitários acessíveis de acordo com a NBR 9050, entre eles espelho, porta objetos, cabide e proteção da porta;
- 3.5.2.3. Instalar iluminação/lâmpadas definitivas nos sanitários;
- 3.5.2.4. Instalar duas portas, sendo uma de, no mínimo, 100cm, no térreo, e outra de, no mínimo, 90cm no segundo pavimento, interligando as duas salas locadas, cujas posições e detalhamentos devem ser definidos juntamente com os servidores dos cartórios eleitorais. Onde serão instaladas portas, sugere-se que sejam resistentes ao fogo;
- 3.5.2.5. Proporcionar condições de que sejam realizados testes do sistema de iluminação instalado (circuitos e interruptores) como, por exemplo, disponibilização de lâmpadas que possibilitem estes testes;
- 3.5.2.6. A sala deve possuir medidor de energia trifásico, independente, disjuntor 100A, com uma única instalação, devendo os cabos de alimentação até os CDs internos estarem dimensionados de acordo com as normas. Caso não seja possível apenas um disjuntor em virtude da bitola dos cabos instalados, será permitido, após o disjuntor principal, ocorrer a divisão em dois circuitos protegidos por disjuntores de 3x50A;
- 3.5.2.7. Fornecer a sala com quadro de disjuntores compatível com as dimensões do imóvel;
- 3.5.2.8. Disponibilizar espera hidráulica para bebedouro na área de atendimento;
- 3.5.2.9. Disponibilizar as instalações hidráulicas e elétricas para duas copas, com pia (balcão e tampo), torneira, e com tomadas para geladeira, micro-ondas e cafeteira, sendo uma no térreo na sala da esquerda e uma no segundo pavimento na sala da direita;
- 3.5.2.10. Instalar concertinas sobre os muros dos pátios dos fundos;
- 3.5.2.11. Instalar grades nas janelas do térreo nos fundos (copa, depósito de urnas e banheiros);
- 3.5.2.12. Instalar grades nas esquadrias de vidro da frente do segundo pavimento;
- 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 ao seguro obrigatório, referente ao imóvel, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais (exceto IPTU) que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

4. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

4.1. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Após extensa pesquisa no mercado imobiliário local, 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.

4.2. DOS ALUGUEIS

4.2.1. De acordo com a proposta de locação constante no documento n. 1156904 o valor do

aluguel fica estipulado em R\$ 20.000,00 mensais.

4.2.1.1. A título de compensação pela adequação a que se refere o item 3.5.2.10, 3.5.2.11 e 3.5.2.12, o valor do aluguel será acrescido de R\$ 1.466,66 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 nos documentos n. 1025558 e 1025562, e análise realizada pela COINP, documento n. 1159517, foi verificado o índice médio de R\$ 37,60 o m². O valor ofertado representa um índice de R\$ 28,99 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. 1165687.

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.

Ângela Hartmann Schneider Menezes
76ª Zona Eleitoral
Área Demandante

Denise Quevedo Ribeiro Neumann
172ª Zona Eleitoral
Área Demandante

Jodoé Renato Menger
Coordenadoria de Infraestrutura Predial
Área Técnica

Gisele Debize Rodrigues
Gabinete da Secretaria de Administração
Área Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 21/10/2022, às 12:44, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Debize Rodrigues, Técnico Judiciário**, em 21/10/2022, às 12:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Hartmann Schneider Menezes, Chefe de Cartório**, em 21/10/2022, às 15:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Denise Quevedo Ribeiro Neumann, Chefe de Cartório**, em 21/10/2022, às 15:45, 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 **1101184** e o código CRC **301F5960**.