

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO**

*DISPENSA DE LICITAÇÃO*

Assunto: Dispensa de licitação na “modalidade Dispensa Eletrônica”, para contratação de empresa especializada no fornecimento de Laudo Técnico de Avaliação para fim de compor os requisitos legais para nova contratação de locação de imóvel em substituição ao atual contrato que tem o fim de vigência próximo, cuja finalidade atende a necessidade de armazenamento das diversas unidades do Tribunal, e em atendimento ao Documento de Formalização de Demanda apresentado pela Equipe de Planejamento da Contratação (Portaria n. 452/2023) constante do SEI n. 0003990-76.2023.6.04.0000.

Este documento visa demonstrar todas as informações essenciais e necessárias, de forma a subsidiar a contratação pretendida neste Termo de Referência.

**1. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**

1.1. O objetivo da contratação é o Laudo Técnico de Avaliação para fim de instruir o processo de contratação de nova locação de imóvel para fins de armazenamento.

**2. OBJETO**

2.1. Contratação de Laudo Técnico de Avaliação para fim de compor os requisitos legais para nova contratação de locação de imóvel em substituição ao atual contrato que tem o fim de vigência próximo, cuja finalidade atende a necessidade de armazenamento das diversas unidades do Tribunal, e em atendimento ao Documento de Formalização de Demanda apresentado pela Equipe de Planejamento da Contratação (Portaria n. 452/2023.), localizado conforme endereço abaixo:

Rua Gabriel Gonçalves, n. 21, Bairro Aleixo – Manaus/Am.

| ITEM | DESCRIÇÃO DETALHADA                                                                           | UNIDADE | QTE | CATSER |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|--------|
| 01   | Fornecimento de Laudo Técnico de Avaliação para fim de nova contratação de locação de imóvel. | Un      | 01  | 21784  |

**3. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**3.1. Normativos de Regência:**

3.1.1. O laudo de avaliação de imóvel no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas deverá estar em consonância com as seguintes referências normativas:

a) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR nos 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002.

b) Normas expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, em especial IN/SPU 01 de 02/12/2104, Portaria Conjunta STN/SPU 703 de 10/12/2104, ON GEAD 004 de 25/02/2013.

### **3.2. Avaliação de Bem Imóvel:**

3.2.1. Atividade desenvolvida por profissional habilitado e capacitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade por meio de seu valor de mercado ou valor de referência.

### **3.3. Laudo de Avaliação:**

3.3.1. Relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado.

### **3.4. Valor de Mercado:**

3.4.1. É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação. Este valor de mercado sempre será oriundo de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653.

### **3.5. Dos Procedimentos Gerais:**

3.5.1. O valor locativo de mercado será determinado por meio de laudos de avaliação, de acordo com prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

3.5.2. Os laudos de avaliação deverão ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por seu responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou CAU.

3.5.3. Os laudos elaborados deverão ser acompanhados da ART ou RRT.

3.5.4. Para a identificação do valor locativo do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada laudo deverá conter no mínimo as seguintes informações:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) localização, identificação e perfeita caracterização do bem avaliado e de seu proprietário;
- d) levantamento fotográfico;
- e) especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- h) assinatura datada do responsável com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou CAU.
- i) Anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) em nome do profissional que executou o serviço, acompanhada do respectivo comprovante de recolhimento da taxa.

3.5.5. No laudo de avaliação deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

3.5.6. Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações citadas o avaliador deverá

consignar no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” do laudo.

3.5.7. Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos desde que obrigatoriamente atendam ao disposto no item B.1.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

3.5.8. A metodologia a ser aplicada é em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deverá ser justificada no Laudo e estar de acordo com o estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor locativo.

A NBR 14.653- parte 2 estabelece que deve ser priorizado o uso do Método Comparativo de Dados de Mercado para a identificação do valor de mercado. Na impossibilidade de se utilizar este método, pode-se optar por outro que seja adequado para a tipologia em estudo.

### **3.6. Dos Requisitos Técnicos**

3.6.1. São requisitos para o laudo de avaliação:

- a) Coeficiente de Correlação de no mínimo 0,80 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;
- b) Dados de mercado contemporâneos obtidos até no máximo 04 (quatro) anos;
- c) Grau II de Fundamentação para a Especificação do laudo de avaliação para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado.

### **3.7. Das Especificações das Avaliações**

3.7.1. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração do laudo.

3.7.2. Quando não atingidos os requisitos mínimos previstos anteriormente por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

3.7.3. No Laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

### **3.8. Das etapas do trabalho**

3.8.1. Planejamento da pesquisa contemplando uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes as do avaliando.

3.8.2. Levantamento de dados de mercado:

3.8.2.1. Cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção de valor tem de estar expressamente caracterizado e o seu conjunto deve formar uma amostra tão aleatória quanto possível, usando-se toda a evidencia disponível.

3.8.2.2. Recomenda-se que a qualidade da amostra deva estar assegurada quanto:

- a sua atualidade, observando a data de referência da avaliação;
- a sua semelhança com o imóvel avaliando, no que diz respeito aos seus atributos;
- ao número de elementos efetivamente utilizados conforme o grau de fundamentação a ser atingido;

- a identificação, idoneidade e diversificação das fontes de informação, sendo que as mesmas devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

3.8.3. Elaboração e apresentação do laudo em 02 vias, em papel, e 01 via em meio magnético, acompanhado da respectiva ARF/RRT.

3.9. A execução do objeto será iniciada com o envio da Nota de Empenho para o fornecedor adjudicado, mediante a confirmação de recebimento do empenho por parte do fornecedor e a requisição dos serviços por parte da Administração, na forma deste Termo de Referência.

#### 4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A presente contratação está em conformidade com o artigo 75, inciso II da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos seguintes termos:

*“Art. 75. É dispensável a licitação:*

*I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras”*

4.2. Adicionalmente, cumpre informar que a Dispensa Eletrônica obedece às disposições da IN SEGES/ME nº 67/2021.

#### 5. JUSTIFICATIVAS

A presente contratação se faz necessária para possibilitar a nova contratação de locação de imóvel, em substituição do atual contrato, de acordo com o valor de mercado aferido pelo Laudo Técnico de avaliação do imóvel.

##### 5.1. JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR

5.1.1. Para a escolha do fornecedor a ser contratado, considerar-se-á a atuação no mercado local através de documento que comprove a efetiva prestação; a regularidade das certidões de habilitação para contratação com a União; se o serviço a ser executado atende as normas legais; e a melhor oferta de preço apresentada na Dispensa Eletrônica, nos termos do artigo 6º da IN SEGES/ME nº 65/2021. Cumpre informar que a contratação em tela obedece adicionalmente aos estritos termos da IN SEGES/ME nº 67/2021.

#### 6. VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total para a presente contratação foi estimado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para o item único; valor apurado a partir da pesquisa informal no mercado local, obtendo apenas 2 propostas ofertadas pelas empresas indicadas na planilha abaixo:

| <b>PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE PREÇOS CONSOLIDADA</b>                            |                    |              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------|
| <b>SERVIÇO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA AJUSTE DE CONTRATO</b> |                    |              |             |
| <b>EMPRESA</b>                                                                 | <b>CNPJ</b>        | <b>VALOR</b> | <b>CNDs</b> |
| VG Arquitetura e Engenharia LTDA.                                              | 48.635.959/0001-20 |              |             |
| AL Monte Comércio e Serviços                                                   | 09.068.212/0001-85 |              |             |
|                                                                                |                    |              |             |
| <b>Painel de Preços</b>                                                        |                    |              |             |
|                                                                                |                    |              |             |

|              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
|              |  |  |  |
| <b>MÉDIA</b> |  |  |  |

## **6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 6.1. Acompanhar a execução do objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- 6.2. Permitir o acesso, se for o caso, dos colaboradores da contratada às suas expensas para execução do serviço, proporcionando todas as facilidades para que a contratada possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições estabelecidas;
- 6.3. Rejeitar, no todo ou em parte, o objeto executado em desacordo com as obrigações assumidas pela contratada;
- 6.4. Comunicar à contratada quaisquer irregularidades ou falhas na execução do objeto deste Termo de Referência, determinando o que for necessário à sua regularização;
- 6.5. Prestar à contratada, em tempo hábil, as informações eventualmente necessárias à execução do objeto;
- 6.6. Impedir que terceiros executem o objeto deste Termo de Referência;
- 6.7. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, por meio de servidor designado legalmente como representante da administração, que atestará as notas fiscais/faturas, para fins de pagamento;
- 6.8. Efetuar o pagamento devido pela execução do objeto, no prazo estabelecido, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências previstas;
- 6.9. Aplicar, à contratada, as penalidades contratuais e regulamentares, quando cabíveis, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

## **7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 7.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência; e em sua proposta comercial, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- 7.2. Executar com perfeição o serviço objeto da contratação, conforme especificações, prazo e local constantes em sua proposta comercial, acompanhado da respectiva nota fiscal/fatura, na qual constarão as indicações referentes ao serviço executado e valores;
- 7.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);
- 7.4. Orientar e instruir seus colaboradores, quanto à necessidade de acatar as normas internas da contratante e a legislação vigente própria para execução do objeto;
- 7.5. Comunicar à Contratante qualquer anormalidade que vier a ocorrer na execução do objeto e prestar os esclarecimentos julgados necessários, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, com a devida comprovação;
- 7.6. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Contratante, atendendo prontamente a quaisquer reclamações;

7.7. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência da execução do objeto contratado;

## **8. DA SUBCONTRATAÇÃO**

8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

## **9. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO**

9.1. Nos termos do art. 117 e parágrafos, da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega do serviço, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados. Os serviços somente serão atestados após verificação da execução dos serviços realizados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

## **10. DO PAGAMENTO**

10.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pela contratada;

10.2. O pagamento está condicionado à entrega do serviço de acordo com as especificações técnicas constantes neste Termo de Referência; e na proposta comercial da contratada;

10.2.1. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o “atesto” pelo servidor designado em relação aos serviços plenamente executados, condicionado este ato à verificação da conformidade da nota fiscal/fatura apresentada em relação ao serviço prestado;

10.3. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

10.3.1. Constatando-se a situação de irregularidade do fornecedor contratado, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

10.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

10.5. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.6. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.7. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por

meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## **11. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. A contratação será formalizada por meio de Nota de Empenho e as despesas decorrentes dela serão programadas em dotação orçamentária específica;

11.2. A despesa para atender este Termo de Referência estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da União para o exercício de 2023, na classificação abaixo:

11.2.1. Gestão: 00001

11.2.2. Unidade/UASG : 070003

11.2.3. Plano de Trabalho Resumido: 167574 (Julgamento de Causas e Gestão)

11.2.4. UGR: 070197 (SETRAN)

11.2.5. Plano Interno: ADM APOIO

11.2.6. Elemento de Despesa: 339039-05 – Serviços Técnicos Profissionais

## **12. DOS CASOS OMISSOS**

12.1. Os casos omissos serão decididos pela Contratante, segundo as disposições contidas estabelecidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor e normas e princípios gerais dos contratos.

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. A contratação relativa ao presente Termo de Referência aplicam-se ainda as seguintes disposições:

13.1.1. A contratada reconhece os direitos da administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 137 a 139, da Lei 14.133/21.

13.1.2. As partes ficam vinculadas aos termos deste Termo de Referência, seu anexo e a proposta comercial da contratada;

13.1.3. A contratada deve manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

13.1.4. O objeto deverá ser executado em conformidade com o exigido neste Termo de Referência, de acordo com a programação e solicitação da execução da demanda a ser encaminhada pela Coordenadoria de Administração de Serviços - CADS à empresa contratada.

*Datado e assinado digitalmente*

Equipe de Planejamento da Contratação  
SAO/CADS/SETRAN

## ANEXO II

### **DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS POR ESSE TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA FINS DE CONTRATAÇÃO**

Ao

Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas – TRE-AM

Avenida André Araújo, 200, Aleixo, Manaus-AM.

**Assunto:** Declaração de ciência das condições para execução de Laudo Técnico de Avaliação para fim de contratação de locação de imóvel na Cidade de Manaus-AM.

Proponente:

Nome:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Indicação do Representante legal:

CPF:

Declaro que li esse Termo de Referência Simplificado e estou de acordo com as condições nele estabelecidas, para execução do serviço elencado, tudo em conformidade com o objeto constante no item 1.

Declaro que estou ciente que a Nota de Empenho e esse Termo de Referência Simplificado substituem o instrumento de contrato para fornecimento do serviço.

Não será admitida qualquer alegação de desconhecimento ou erro no valor proposto por parte da futura contratada quando do fornecimento do serviço pretendido nessa contratação.

Local, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2023.

Nome, Assinatura, CPF, Identidade  
Representante Legal

### ANEXO III

#### TERMO DE VISTORIA - MODELO DE DECLARAÇÃO

##### SITUAÇÃO 1

Observação: adotar a opção compatível com a situação do Licitante (situação 1 ou 2)

Declaramos, para fins de comprovação e conforme exigência constante no item 7.1. do Termo de Referência Simplificado, que a empresa [*incluir nom/e da empresa*], CNPJ nº [*incluir o CNPJ da empresa*], com endereço na [*incluir endereço completo da empresa*], conhece as condições para execução do objeto, assumindo total responsabilidade por este fato e que não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejam avenças técnicas ou financeiras com esta Corte Especializada da Justiça Eleitoral em Manaus/AM.

Local, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

Nome, Assinatura, CPF, Identidade  
Representante Legal

##### SITUAÇÃO 2

Observação: adotar a opção compatível com a situação do Licitante (situação 1 ou 2)

Declaramos, para fins de comprovação e conforme exigência constante no item 7.1. do Termo de Referência Simplificado, que a empresa [*incluir nome da empresa*], CNPJ nº [*incluir o CNPJ da empresa*], com endereço na [*incluir endereço completo da empresa*], optou por **não realizar a vistoria**, e que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do serviço, assumindo total responsabilidade por este fato e que não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejam avenças técnicas ou financeiras com esta Corte Especializada da Justiça Eleitoral em Manaus/AM.

Local, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

Nome, Assinatura, CPF, Identidade  
Representante Legal

**ANEXO IV**

**MODELO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA COMERCIAL**

Ao Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas – TRE-AM.

**Assunto:** Proposta comercial para prestação de serviço para o fornecimento de Laudo Técnico de Avaliação para fim de nova contratação de locação de imóvel.

**Identificação do Proponente:**

*Razão Social, CNPJ, endereço, indicação do representante legal com identidade e CPF, indicação de responsável técnico (se houver), indicação dos dados bancários para depósito em conta corrente*

Proposta comercial que faz a proponente para prestação de serviço Laudo Técnico de Avaliação para fim de nova contratação de locação de imóvel, conforme Termo de Referência e Anexos.

Valor da Proposta (preço global): R\$ \_\_\_\_\_  
conforme discriminada em planilha anexa.(*ver modelo adiante*)

Validade da Proposta: Mínimo de 60 dias

Declaramos ciência e estamos de acordo com as condições do Termo de Referência e Anexos.

Local, data, nome e assinatura

Representante Legal

**PLANILHA DETALHADA DA PROPOSTA COMERCIAL****MODELO**

| <b>ITEM</b> | <b>DESCRIÇÃO DETALHADA</b>                                                                    | <b>UNIDADE</b> | <b>QTE.</b> | <b>VALOR<br/>UNITÁRIO</b> | <b>VALOR<br/>TOTAL</b> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|------------------------|
| 01          | Fornecimento de Laudo Técnico de Avaliação para fim de nova contratação de locação de imóvel. | Un.            | 01          |                           |                        |

Para preenchimento da proposta comercial o licitante deve preencher apenas os campos valores, os demais dados na planilha não devem ser alterados.