

TERMO DE REFERÊNCIA

1- OBJETO

1.1 – Este Termo de Referência tem por objeto a parametrização das informações necessárias à realização de procedimento licitatório na modalidade Inexigibilidade, conforme disposto na Lei n. 14.133/2021, visando a **locação de imóvel para abrigar o Posto de Atendimento da 60ª Zona Eleitoral no Município de Uariní/AM**, de acordo com as especificações (anexo I) deste Termo de Referência.

1.2 – Valor estimado para locação mensal está prevista no Estudo Técnico Preliminar.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1 – A contratação tem por objetivo locação de imóvel que possibilite o funcionamento do Posto de Atendimento de Uariní na zona urbana do município.

2.2. Considerando a necessidade do Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas justificado através da Informação 6/2024/60 ZE, doc. 0000234096, autorizado através da Decisão da Presidência doc. 0000363768, uma vez que a Administração Pública, não disponibiliza imóveis ou espaço próprio para as instalações mencionadas.

2.3. Considerando que não há orçamento disponível para construção de imóveis próprios para abrigar as Unidade acima descrita.

2.4. Considerando que os preços serão baseados em análise a ser realizada pela Seção de Obras juntamente com a avaliação de imóvel, confirmando assim a compatibilidade com os preços do mercado imobiliário do Município;

2.5. Assim, para exercer de forma satisfatória o atendimento ao eleitorado tornando-se evidente a necessidade de contratação para locação de um imóvel

3 - PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 - O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura do contrato, após sua reforma e serviços de adequação, aceitos pelo proprietário, realizados no prazo estabelecido no relatório de vistoria para a conclusão, e publicado no DOU, podendo ser prorrogado, no interesse de ambas as partes, por termos aditivos, conforme disposto na Lei n. 14.133/2021.

4 - LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS



4.1 - Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e suas alterações;

4.2 – Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

4.3 – Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 30/12/2022.

5 - CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

5.1 - Estar em pleno gozo da capacidade de contratar com a Administração Pública Federal, em conformidade com os ditames da Lei n. 14.133/2021 e alterações posteriores.

6 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 - O LOCATÁRIO obriga-se à:

I. pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas abaixo:

Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

Para fazer jus ao pagamento dos materiais devidamente contratados e efetivamente entregues, a contratada deverá entregar, juntamente com o documento de cobrança, os dados bancários utilizando, preferencialmente, o modelo constante no Anexo II.

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado em seu nome.

II. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;

III. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, mediante notificação entregue diretamente ou via postal, como prova de recebimento;



- IV. levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR a ocorrência de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. realizar a imediata reparação dos danos decorrentes de sua culpa exclusiva, no imóvel ou nas suas instalações;
- VI. entregar, imediatamente, ao LOCADOR, os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;
- VII. pagar as tarifas remuneratórias dos serviços de energia elétrica e telefonia;
- VIII. permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- IX. não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do LOCADOR;
- X. não transferir, ceder, emprestar ou sublocar a terceiros, no todo ou em parte, o imóvel objeto da locação, por qualquer forma, sem prévio assentimento por escrito do LOCADOR;
- XI. designar um servidor do Posto de Atendimento no Posto de Atendimento da 47ª ZE no município de Tonantins/AM para acompanhar e fiscalizar o contrato.

7 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - Quanto às benfeitorias a serem realizadas, para que o prédio ofereça condições mínimas de conforto, funcionalidade e segurança para abrigar o cartório eleitoral, o locador deverá realizar adequações no prédio, a partir da assinatura do termo de contrato, conforme lista de benfeitorias discriminadas no Relatório Técnico para Locação;

7.2 – Após a realização das benfeitorias descritas no item 7.1, o LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO, a partir da vigência do presente contrato, o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e limpo;



- b) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Arcar, após comunicado oficialmente pelo LOCATÁRIO, com vícios, redibitórios ou não, e defeitos anteriores à locação;
- d) Apresentar, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, recibo de aluguel discriminativo da importância a ser paga, no Posto de Atendimento da 60ª ZE no município de Uariní/AM;
- e) Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que é de sua inteira responsabilidade;
- f) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às obrigações a que se refere o item anterior, quando exigidos;
- g) Fica o LOCADOR responsáveis pelas benfeitorias necessárias e úteis, caso haja necessidade, para manter o bom funcionamento do imóvel.
- h) Indenizar o LOCATÁRIO pelas benfeitorias necessárias e úteis, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR quanto àquelas e, apenas se autorizada por ele, quanto a estas, sendo garantido o exercício do direito de retenção para ambas;
- i) Permitir que o LOCATÁRIO, expirado o prazo de vigência do contrato, levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- j) Receber as chaves e o imóvel locado, após cumprimento pelo LOCATÁRIO do item 6.1, inciso III;
- k) Manter-se em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a execução do contrato.

8 – DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1 - A execução do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores especialmente designados em ato próprio com vistas a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.



8.2 - Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

8.3 - Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

8.4 - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na Lei 8.245/91, no que couber.

8.5 - Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

9 - FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

9.1 - O pagamento ajustado no presente contrato será efetuado por meio de ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel no Posto de Atendimento da 60ª ZE no município de Uariní/AM, encaminhado pelo LOCADOR nos termos do contrato;

9.2 - O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ou outros que venham a substituí-lo, divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da proposta do locador.

10 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E PENALIDADES

10.1 O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- 10.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 10.1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 10.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;
- 10.1.4 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



10.1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.

10.1.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7 Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

10.1.9 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato

10.1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.11 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

10.2 Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

10.2.1 Advertência;

10.2.2 Multa;

10.2.3 Impedimento de licitar e contratar e

10.2.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

10.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1 A natureza e a gravidade da infração cometida.

10.3.2 As peculiaridades do caso concreto.

10.3.3 As circunstâncias agravantes ou atenuantes.

10.3.4 Os danos que dela provierem para a Administração Pública.

10.3.5 A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.4 O atraso injustificado na prestação dos serviços solicitados sujeitará o contratado à multa de mora.

10.5 A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens **Erro! Fonte de referência não encontrada.4, Erro! Fonte de referência não encontrada.5** e 06, quando não se justificar a



imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

10.6 Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 10.1.8, 10.1.9, 10.1.10 e 10.1.11, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6 e 10.1.7 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

10.7 A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 11.1.6, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.

10.8 Em decorrência das infrações listadas no Item 10.1 e considerando as circunstâncias apresentadas no item 10.3, para efeito de aplicação das sanções constantes no Item 10.2, bem como na aplicação da sanção constante no item 10.4, serão atribuídos os critérios constantes na tabela abaixo:

SANÇÕES				
NR DE ORDEM	PENALIDADE	EVENTO	PERCENTUAL / BASE	PREVISÃO
01	MULTA DE MORA (Item 10.4)	Pelo atraso injustificado na prestação dos serviços.	1% (um por cento) ao mês, pro rata die, calculado sobre o valor mensal do aluguel	Artigo 162, da Lei 14.133/2021
02	ADVERTÊNCIA (ITEM 10.2.1)	Pela inexecução parcial do contrato (Item 10.1.1)	-	§2º do artigo 156, da Lei 14.133/2021
03	MULTA (ITEM 10.2.2)	Pela inexecução parcial do contrato (Item 10.1.1)	5% (cinco por cento) do valor do contrato	§3º do artigo 156, da Lei 14.133/2021
04		Pela inexecução parcial do contrato (Item 10.1.2)	10 % (dez por cento) do valor do contrato	
05		Pela inexecução total do contrato (Item 10.1.3)	15% (quinze por cento) do valor do contrato	
06		Pela ocorrência do Item 10.1.4	3% (três por cento) do valor do contrato	
07		Pela ocorrência dos Itens 10.1.5, 10.1.6 e 10.1.7, 10.1.8, 10.1.9	5% (três por cento) do valor contrato	
08		Pela ocorrência dos Itens 10.1.10 e 10.1.11	10% (dez por cento) do valor do contrato	
09	IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR (ITEM 10.2.3)	Infração correspondente aos itens 10.1.2 ao 10.1.7	Pelo período de 06 (seis) meses, acrescendo igual período para cada ocorrência imputada à contratada em contratos com o Poder Público, até o	§4º do artigo 156, da Lei 14.133/2021



			limite de 03 (três) anos.	
07	DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR (ITEM 10.2.4)	Infração correspondente aos itens 10.1.2 ao 10.1.7	Pelo período de 03 (três) anos quando causarem grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo, devidamente justificado nos autos.	§5º do artigo 156, da Lei 14.133/2021
08		Infração correspondente aos itens 10.1.8, ao 10.1.11	Pelo período de 06 (seis) anos quando causarem grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo, devidamente justificado nos autos.	§5º do artigo 156, da Lei 14.133/2021

10.9 Após decisão pela aplicação de sanções, da qual não caiba recurso, serão executados os procedimentos para registro e emissão de GRU, se for o caso.

10.9.1 A GRU correspondente será emitida com prazo de vencimento 30 (trinta) dias corridos e será encaminhada à contratada para quitação.

10.10 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.11 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

10.12 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

10.13 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

10.14 A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

10.15 Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual



será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.16 Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.17 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10.18 A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

11 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 - As despesas decorrentes de locação de imóvel correrão à conta do Programa de Trabalho 02.122.0033.20GP.0013 – Julgamento de Causas e Gestão da Administração e Elemento de Despesa 33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

12 – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 O prazo para assinatura do contrato será de até 3 (três) dias úteis, a contar da notificação pelo TRE-AM. A notificação será realizada através de e-mail ou poderá ser entregue diretamente na Sede da Contratada.

12.2 O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação do licitante ou fornecedor convocado, desde que apresentada dentro do prazo, devidamente justificada, e que a justificativa seja aceita pela Administração.

12.3 Na contagem dos prazos previstos neste Termo de Referência, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias corridos quando não disposto em contrário. Os prazos somente iniciam e vencem em dia de efetivo expediente no Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas.

12.4 Se os prazos elencados neste Termo findarem em dia que não haja expediente no TRE-AM, ficam automaticamente prorrogados para o primeiro dia útil subsequente.



12.5 Na hipótese de atraso injustificado na prestação do serviços, o disposto no subitem anterior será desconsiderado para fins de contagem dos dias de atraso.

12.6 Os pedidos de prorrogação e as justificativas apresentadas pelas contratadas serão apreciados pela autoridade competente do Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas.

12.7 Não sendo aceitos os pedidos de prorrogação e as justificativas, ou não sendo estes apresentados no prazo previsto neste Termo de Referência, iniciar-se-ão os procedimentos referentes à aplicação das sanções administrativas, podendo o TRE-AM, ainda, decidir pelo cancelamento da ata de registro de preços ou da nota de empenho, além das cominações legais aplicáveis.

12.8 O TRE-AM informará à contratada qualquer decisão decorrente de requerimentos apresentados, bem como de decisões relativas à aplicação das sanções previstas neste Termo, do que será comunicada da abertura de prazo para apresentação de recurso.

12.9 O prazo para resposta às Notificações encaminhadas pela Fiscalização Contratual será de 05 (cinco) dias úteis. A notificação será realizada através de e-mail ou poderá ser entregue diretamente na Sede da Contratada.

12.10 Constituem fases para a aplicação das sanções previstas: a notificação, a defesa prévia, a decisão, o recurso, a decisão referente ao recurso, e a execução.

Manaus-AM, 03 de dezembro de 2024.

José Ribamar Rocha dos Santos
Seção de Gestão de Patrimônio



Anexo I

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT
1	<p>LOCAÇÃO DE IMOVÉL:</p> <p>Condições mínimas:</p> <p>Localização: Município de Uariní (área urbana).</p> <p>Área aproximada para ocupação acima 150 m2.</p> <p>Adequação das instalações elétricas.</p> <p>Hidrômetro individualizado.</p> <p>Infraestrutura para climatização.</p> <p>Adequação para acessibilidade</p> <p>Condições específicas: de acordo com as especificações sugeridas no Relatório de Vistoria</p>	IN	1



Anexo II

INFORMAÇÃO DE DADOS BANCÁRIOS

FAVORECIDO

LOCADOR:	
CNPJ/CPF:	

DADOS BANCÁRIOS

BANCO:	
AGÊNCIA:	
CONTA CORRENTE:	

Cidade (UF), ____ / ____ / 20 ____

LOCADOR/ASSINATURA