



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ
PROJETO BÁSICO N° 25/2022
(Lei nº 8.666/93, art. 6º, Inc. IX)

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE JOSÉ DE FREITAS PARA SEDiar O
CARTÓRIO DA 24ª ZONA ELEITORAL**

1. DO OBJETO

1.1 - Locação de imóvel no município de José de Freitas visando à disponibilização de ambiente para acomodar as instalações do Cartório da 24ª Zona Eleitoral.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 - MOTIVAÇÃO

A inexistência de imóvel próprio desta Justiça Eleitoral na cidade de José de Freitas para sediar a referida unidade que possa servir como sede do Juízo Eleitoral da 24ª Zona.

Há necessidade imediata de um imóvel que contemple ambiente propício aos servidores/terceirizados e usuários, garantindo a segurança e o bem estar de todos envolvidos, a fim de que o Cartório Eleitoral de José de Freitas possa executar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

O imóvel a ser locado deverá estar com a sua infraestrutura predial adequada às necessidades da Justiça Eleitoral, com possibilidade de ocupação plena e imediata, não restando ações a serem concluídas no momento da entrega das chaves, para propiciar plenas condições de operação quando da instalação da unidade cartorária, em observância ao princípio da prestação do serviço público.

2.2 - OBJETIVO

A locação visa prover o Cartório Eleitoral de melhor estrutura para atendimento ao público, com espaço suficiente para realização de audiências e treinamentos, para acondicionamento das urnas eletrônicas, materiais e equipamentos do Cartório em ambiente seguro e específico para esse fim, especialmente em ano eleitoral em que há crescimento do fluxo de eleitores e materiais, exigindo assim, a preservação de uma melhor acomodação dos servidores e eleitores que se utilizam do ambiente.

2.3 - BENEFÍCIOS

Com a locação de imóvel para o Cartório, pretendem-se proporcionar aos eleitores, advogados e clientes da Justiça Eleitoral, atendimento com conforto, segurança e condições satisfatórias de trabalho.

Da mesma forma visa-se a oferecer aos servidores, agentes públicos e colaboradores do Cartório, um ambiente de trabalho com espaços e equipamentos





TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

suficientes para promover rapidez e eficiência na execução dos serviços cartorários.

3 – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

3.1 - O imóvel deverá possuir, no mínimo:

3.1.1 - Com relação à infraestrutura, no mínimo:

- a) área construída de 100 m²;
- b) pé direito igual ou superior a 2,50 m;
- c) paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas;
- d) cobertura em telha (cerâmicas ou metálica), forração em gesso, lajota ou outro material similar;
- e) piso em cerâmica, ou similar em bom estado de conservação;
- f) água encanada e energia elétrica individualizada;
- g) caixa d'água de concreto, fibra de vidro ou polietileno com capacidade de ao menos 500 litros;
- h) local arejado com ventilação natural constante;
- i) ausência de infiltração.

3.1.2 - Com relação aos cômodos:

a) Banheiros destinados ao público e servidores e **adaptado para pessoas com necessidades especiais**.

- b) **Obs.:** As divisões dos demais ambientes (sala para atendimento de eleitores; para áreas administrativas; para arquivo; para guarda/manuseio de urnas são de responsabilidade do TRE-PI).

3.1.3 - Com relação aos sistemas elétrico, lógico e telefônico:

- a) Tomadas para computadores devidamente aterradas;
- b) Circuitos para alimentação de aparelhos de *splits*, com as respectivas tomadas;
- c) Quadro Geral de alimentação elétrica;
- d) Entrada de energia de acordo com os padrões da concessionária.
- e) Obs.: Os sistemas lógicos e telefônicos são de responsabilidade do TRE-PI.

4 – DAS ADAPTAÇÕES DO IMÓVEL:

4.1 – Além das características do item 3, o imóvel deverá possuir:

- a) Espera para instalação de *splits*, com as respectivas tomadas;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

b) Rampa de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, devidamente sinalizada.

4.2 - O locador se responsabilizará pelos serviços de adequação do imóvel aos interesses do TRE-PI, às suas expensas e sob orientação do Chefe do Cartório.

5 – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

5. 1 - O imóvel deverá estar localizado em terreno urbano no município de Pio IX, em local próximo ao centro da cidade ou em avenidas de grande circulação de veículos, de modo a facilitar o deslocamento de eleitores.

6 – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

6.1 - O presente contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado no interesse da Administração do TRE-PI, por períodos sucessivos, contados da data prevista no “Termo de Recebimento do Imóvel” (Anexo IV), nos termos da Lei nº 8.666/1993 e do art. 51 da Lei nº 8.245/1991, com possibilidade de rescisão antecipada sem ônus para este Tribunal, consoante cláusula seguinte.

6.1.1 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

6.1.2 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Nota explicativa: A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência da indisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 –Plenário do TCU.

6.1.3 - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 - O LOCATÁRIO se obriga a:

- a) Proporcionar ao Locador todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do presente projeto;
- b) Comunicar ao Locador as alterações previamente aprovadas que entender necessárias à realização do objeto do presente projeto básico;
- c) Manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, bem como proceder, às suas custas, os serviços para recuperação, conservação e funcionamento de portas, janelas, fechaduras, trincos, torneiras, puxadores, instalações elétricas, hidráulicas



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

e sanitárias, limpeza e desentupimento de canos de água e esgoto;

- d)** Comunicar ao LOCADOR a realização de benfeitoria no imóvel objeto do presente contrato, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991;
- e)** Permitir ao LOCADOR, a qualquer tempo, examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário de expediente do LOCATÁRIO, pessoalmente ou por pessoa de sua confiança, desde que seja previamente avisado;
- f)** Pagar as despesas com o consumo de água, energia elétrica, IPTU, bem como as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade surgidas no decorrer da locação;
- g)** Fazer o pagamento pela execução dos serviços na forma e nos prazos previstos no contrato a ser firmado;
- h)** Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, sem excluir a responsabilidade decorrente da fiscalização a ser exercida pelo Locador;
- i)** Efetuar o pagamento do valor referente ao aluguel na forma prevista no contrato;
- j)** Restituir o imóvel locado, nas condições previstas no Termo de Vistoria do Imóvel.

8 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 - O LOCADOR se obriga a:

- a)** Disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO, com a efetiva entrega das chaves, formalizada através de **Termo de Recebimento das Chaves do Imóvel**;
- b)** Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração quanto ao domínio do imóvel, respeitando, sempre, às cláusulas do contrato;
- c)** Apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, o recibo de quitação do mês imediatamente anterior;
- d)** Ressarcir ao LOCATÁRIO quanto às despesas das reformas úteis ou necessárias, se houver, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991;
- e)** Dar direito de preferência ao LOCATÁRIO, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;
- f)** Manter durante toda a vigência do contrato a regularidade fiscal exigida para a contratação;
- g)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- h)** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com referência aos eventuais defeitos existentes, formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel;



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

- i) Entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais, convencionais ou outros que possam afetar a posse e domínio do proprietário;
- j) Entregar, ao LOCATÁRIO, o imóvel ora locado, em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários;
- k) Responsabilizar-se por quaisquer ônus que porventura existirem, antes da assinatura do contrato, inclusive, em relação a eventual garantia real de que o imóvel seja objeto;
- l) Não onerar, durante a vigência do Contrato, por garantia ou qualquer outra forma, o imóvel objeto da locação.

9 – DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1 - O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.1.1 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

9.2 - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

9.2.1 - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

9.2.2 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.2.2.1 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

9.3 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.4 - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita,





TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

9.5 - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.1

9.6 - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

9.6.1 - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

9.6.2 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

9.6.3 - Indenizações e multas

10 – DAS PENALIDADES

10.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1. Moratória de 1%(um por cento),por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.1. Compensatória de 2%(dois por cento),sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ, pelo prazo de até dois anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

10.1.1 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

10.2.1 - tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

10.2.2 - demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

10.3 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.4 - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

10.5 - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

10.6 - A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

10.6.1 - Se o LOCADOR não recolher o valor da multa, que eventualmente lhe tenha sido imposta, dentro de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, a importância correspondente será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus. Se o LOCADOR não possuir mais créditos junto ao TRE-PI, o valor da multa que lhe tenha sido imposta no prazo do item anterior será acrescido de juros moratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês.

10.7 - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

11 - DO PAGAMENTO

11.1 - O pagamento será efetuado após a período mensal de locação, mediante apresentação de Nota Fiscal/Fatura, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da protocolização no Protocolo Geral do TRE-PI e após atestado pelo Gestor do Contrato.

11.2 - **Em caso de pessoa física**, será necessário o envio mensal de **RECIBO** com a solicitação do pagamento.

11.3 - Em caso de erro no documento de solicitação de pagamento, haverá a devolução para que o Locador providencie as medidas saneadoras.

11.3.1 - Na hipótese do subitem 11.3, o prazo para o pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação e a reapresentação do documento, não acarretando qualquer ônus para o Contratante.

11.4 - Fica o Locador ciente que por ocasião do pagamento será verificada a sua situação quanto à regularidade perante o Fisco Federal.

12 - DO REAJUSTAMENTO

12.1 - O reajuste do preço do aluguel será admitido após 1º ano da vigência do contrato desde que o locador o requeira. O período para o cálculo do 1º reajuste será de um ano a contar da data da proposta de preço para contratação.

12.2 - Os reajustes subsequentes serão admitidos após o 1º ano da assinatura do último termo aditivo, a partir do requerimento do Locador.

12.3 - O locador deverá observar o **prazo de até 30 dias após os períodos citados no subitem acima**, sob pena de os efeitos financeiros do reajuste somente



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ**

incidirem a partir da data da solicitação.

12.4 - O reajuste do contrato originário, bem como dos termos aditivos, se dará mediante aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

13 – DA GESTÃO DO CONTRATO

13.1 - À Comissão Permanente de Fiscalização Financeira e Gestão de Contratos, instituída pela Portaria da Presidência deste Regional de nº 358/2020 (SEI 0941392), caberá a gestão e fiscalização desta contratação.

13.2 - As atribuições dos Gestores e Fiscais desta contratação são as descritas no evento SEI 0674542 do Processo SEI n.º 0008872-26.2018.6.18.8000.

13.3 - O acompanhamento da execução dos serviços, bem como as atribuições dos servidores designados pela Presidência deste TRE-PI se encontram na Minuta de Portaria constante do **Anexo III** deste Termo de Referência.

14 – DO ORÇAMENTO

14.1 - O orçamento deverá ser encaminhado ao Cartório Eleitoral de Regeneração, com as seguintes informações:

- a) Denominação da empresa ou pessoa física;
- b) CNPJ ou CPF, conforme o caso;
- c) Valor mensal do aluguel, incluído os Tributos (Ex: IPTU);
- d) Assinatura do responsável pelo orçamento.

14.2 - O proponente se comprometerá a apresentar a documentação descrita no ANEXO I deste Projeto Básico, quando solicitada e no prazo estabelecido pelo Locatário.

14.3 - Validade do orçamento não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias.

15. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

15.1- À Comissão Permanente de Fiscalização Financeira e Gestão de Contratos, instituída pela Portaria da Presidência deste Regional de nº 358/2020 (SEI 0941392), caberá a gestão e fiscalização desta contratação.

15.2- As atribuições dos Gestores e Fiscais desta contratação são as descritas no evento SEI 0674542 do Processo SEI n.º 0008872-26.2018.6.18.8000.

15.3- O acompanhamento da execução dos serviços, bem como as atribuições dos servidores designados pela Presidência deste TRE-PI se encontram na Minuta de



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

Portaria constante do **Anexo X** deste Termo de Referência.

16 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 - O Locador se responsabilizará por quaisquer ônus que porventura existirem, antes da assinatura do contrato, inclusive, em relação há eventual garantia real de que o imóvel seja objeto.

16.2 - O Locador não poderá onerar durante a vigência do Contrato, por garantia ou qualquer outra forma, o imóvel objeto da Locação.

16.3 - Antes do recebimento do imóvel, deverá ser emitido relatório minucioso do estado em que se encontra o imóvel, conforme modelo do Anexo III (Termo de Vistoria do Imóvel), devidamente assinado pelas partes, bem como registro fotográfico de, no mínimo, frente, laterais, fundo, salas, quartos, cantina, depósito, piso, banheiros, corredores, portas, janelas e telhado/forro, e encaminhá-los juntamente com a documentação do Anexo I para instrução do processo de locação.

16.4 - O contrato poderá ser rescindido antecipadamente, observado o interesse da Administração e a comunicação prévia ao Locador, sem que tal medida acarrete custos adicionais para o TRE/PI.

16.5 - Caberá ao Gestor do Contrato encaminhar para SEAPT – Seção de Administração Predial e Transporte do TRE-PI (e-mail: seapt@tre-pi.jus.br) as contas da Agespisa – Águas e Esgotos do Piauí S/A e da Equatorial Energia – Distribuição Piauí, para que, a partir do Termo de recebimento do Imóvel, as contas desses Órgãos sejam incluídas nas Contas Únicas do Tribunal Regional Eleitoral do Piauí;

16.6 - Quaisquer dúvidas acerca do pleito poderão ser esclarecidas pela SEAPT – Seção de Administração Predial e Transporte do TRE-PI, por meio do tel. (86) 2107-9789, de segunda a sexta-feira, no horário das 7h00 às 13h00.

José de Freitas/PI, 23 de agosto de 2022.

Thiago Rogério Lopes do Nascimento

THIAGO ROGÉRIO LOPES DO NASCIMENTO
Chefe do Cartório Eleitoral da 24ª Zona/PI