



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA
Av. Presidente Dutra, 1889 - Bairro Baixa da União - CEP 76801-976 - Porto Velho - RO - www.tre-ro.jus.br

PROJETO BÁSICO Nº 4/2022 - PRES/DG/SAOFC/COMSEG

1 – INTRODUÇÃO

Em atendimento ao que dispõem os artigos 2º, 7º, I, e 14 da Lei nº 8.666/93, a Instrução Normativa TRE/RO nº 004/2008 e a Resolução TSE nº 23.234/2010, elaboramos o presente Projeto Básico.

2 - DO OBJETO

O presente Projeto Básico tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel residencial para abrigar as atividades jurisdicionais da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno durante para atender aos calendários orçamentário e eleitoral do TRE-RO tendo em vista que o prédio próprio passa por uma reforma.

Endereço: Imóvel localizado na Av. Alcinda Ribeiro de Souza, n. 538, bairro Alvorada, CEP – 76970-000, em Pimenta Bueno-RO.

Locador: Rogelio Aite de Souza, inscrito no CPF de nº 469.196.272-72, residente e domiciliado na av. Presidente Vargas, 567 - Alvorada em Pimenta Bueno - RO.

Período de Locação: 08 (oito) meses.

Descrição do Imóvel: O imóvel de aproximadamente 136 m² que é composto por: 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e garagem, que pode se resumir em 5 salas, 2 banheiros e garagem coberta e padrão construtivo regular.

Foram apresentadas as **Certidões de Regularidade em nome do locador:**

Espécie de Certidão	Evento
Certidão Negativa de Débitos Federais e Dívida Ativa da União	0847984
Certidão de Débitos Trabalhistas	
Certidão Negativa de Improbidade e Inelegibilidade	

3 - JUSTIFICATIVA

3.1 – DO PLANEJAMENTO E DA OBJETIVIDADE

O imóvel próprio que sedia atualmente o Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno 9ª ZE/RO passa por reforma estrutural para corrigir os efeitos temporais de uso, danos diversos e adequação a normativos de acessibilidade, conforme aprovado no Plano de Obras do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia para o biênio 2021-2022, (Resolução n. 13/2020), constante no evento [0664002](#).

A princípio, as atividades acima estão previstas para serem concluídas em 90 dias, conforme ORDEM DE SERVIÇO Nº 4/2022 - PRES/DG/SAOFC/CO-SEG/SEMAP [0813184](#).

No entanto, foi constatado que a empresa contratada para executar a referida reforma vem apresentando dificuldades na execução, conforme Informação n. 41/2022 - SEOP ([0846801](#)), que gera como consequência atrasos, comprometendo, portanto a entrega da obra no prazo inicialmente previsto, bem como prejudicando o retorno dos servidores ao imóvel próprio para viabilizar a execução da eleição iminente.

Em que pese o Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno está acomodado em um imóvel alugado, conforme PSEI [0000931-09.2021.6.22.8000](#), o referido prédio não oferece condições para o período eleitoral.

O atual imóvel locado foi escolhido num contexto de *home office*, que a reforma do Fórum durariam até agosto de 2022 e de escassez de imóveis com as características que atendessem as necessidades daquele Fórum, conforme Informação nº 50/2021 - CRE/GAB09ª ZE/9ª ZE ([0715347](#));

Por todo o exposto, e considerando a inexistência de prédio público disponível, as instalações do Fórum Eleitoral deverão ser removidas para outro local para viabilizar a execução da eleição, bem como para aguardar a conclusão da reforma do prédio próprio, sendo portanto, que a solução encontrada para tal foi a locação de um imóvel.

3.2 – DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS SEM ÔNUS PARA A JUSTIÇA ELEITORAL

Conforme consulta recente, que tramitou no PSEI [0000931-09.2021.6.22.8000](#), realizada junto à Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno/RO - via Ofício 015/2021/GAB/9ª ZE quanto a disponibilização de um imóvel para cessão temporária ao TRE/RO, a municipalidade manifestou não haver tal disponibilização (eventos [0666294](#) e [0672533](#)). Também em consulta à Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Rondônia via SISREI (meio atual de consulta), evento [0686401](#), esta emitiu Declaração de Indisponibilidade (evento [0708552](#)).

3.3 – DA PESQUISA DE MERCADO, DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL E DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

A justificativa do preço exigida pelo art. 26, Parágrafo único, inciso III, da L. 8.666/93, está demonstrada no Formulário de Informação Conclusiva do valor estimado juntado no evento [0847803](#).

Em que pese o esforço dispendido pela Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno na busca por imóveis que atendessem as necessidades mínimas para instalação do Fórum Eleitoral, conforme consta na Certidão nº 226/2022 - CRE/GAB09ª ZE/9ª ZE ([0847693](#)) foi encontrado apenas um imóvel, conforme Proposta Comercial constante no evento [0847937](#), que em análise prévia, a valor da proposta está abaixo do contrato atual, conforme tabela abaixo:

Locações vigentes	Evento SEI (contrato/nota de empenho ou proposta)	Localidade	Área locada
Locação de Imóvel para funcionamento do Fórum Eleitoral de Pimenta Bueno	Carta Contrato 12/2021 0740194	Pimenta Bueno	87,12
Proposta de Locação	0847937	Pimenta Bueno	146,00

A obtenção de mais proposta restou prejudicada devido os fatos expostos na Certidão nº 226/2022 - CRE/GAB09ª ZE/9ª ZE ([0847693](#)):

Em resposta a solicitação de evento [0847582](#), certifico que desde o dia 10/06/2022 a chefia deste cartório e os demais servidores vêm procurando imóveis com as especificações necessária que demandam das atividades eleitorais, a citar; espaço físico, segurança e localização acessível para o eleitor, dentre outras.

Ocorre que o único imóvel que achamos desde então, é o descrito na proposta de evento [0846276](#). Ressalto que o mercado imobiliário em Pimenta Bueno é extremamente aquecido, o que dificulta o atendimento da solicitação acima citada.

....

Ainda que os servidores da 09ª continuem procurando outros locais, salientamos que a demora em locar o imóvel ora indicado, poderá comprometer a logística das atividades eleitorais, pois no prédio atual não conseguimos receber nenhum tipo de material enviado pelo tribunal, devido a falta de espaço.

Assim, o valor da locação do imóvel montará **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, conforme proposta apresentada e apresenta-se compatível com o mercado local, conforme quadro acima.

3.4 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação do imóvel especificado no presente instrumento, por dispensa de licitação, encontra-se respaldada, no art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93.

4 - DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A locação pretendida vai ao encontro do objetivo estratégico "Aperfeiçoamento da Gestão Orçamentária", o qual prioriza os investimentos para a melhoria das condições de trabalho, com redução do desperdício de recursos públicos, de modo a assegurar o direcionamento dos gastos para o atendimento das necessidades prioritárias e essenciais da Justiça Eleitoral.

5 - DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Nº	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	VALOR ESTIMADO	
				VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
	Locação de imóvel de aproximadamente 136 m² que é composto por: 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e garagem, que pode se resumir em 5 salas, 2 banheiros e garagem coberta e padrão construtivo regular.	Mês	8	R\$ 2.300,00	R\$ 18.400,00

O valor total estimado para suprir a locação do imóvel pretendido é de **R\$ 18.400,00 (dezoito mil e quatrocentos reais)**, com base no valor mensal do aluguel, conforme proposta ([0847937](#)).

As benfeitorias a serem realizadas serão tão somente aquelas necessárias à preparação do ambiente para recepção e funcionamento das atividades jurisdicionais. Eventual reajuste será processado mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM medido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

6 - DA ADERÊNCIA AO PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO

A locação pleiteada deverá ser custeada pelo Orçamento Ordinário dos respectivos exercícios de 2021/2022, conforme quadro abaixo.

Categoria	Manutenção Geral
-----------	------------------

Agregador	Manutenção de Estrutura Física
Despesa Agregada	Locação de Imóvel
Plano Interno	AEIF LOCIMO
Valor para o exercício de 2022	R\$ 13.800,00
Valor para o exercício de 2023	R\$ 4.600,00
Valor anual contrato	R\$ 18.400,00

7 - DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

7.1 Providências preliminares:

Nos termos do artigo 62 da Lei n. 8.666/93, será lavrado carta-contrato regulando a relação entre a Administração Contratante e a Contratada;

No ato da assinatura do contrato a adjudicatária deverá apresentar, no prazo fixado para sua assinatura, comprovação de regularidade no cadastro de pessoas jurídicas (CNPJ) da Receita Federal, certidões comprovando a regularidade de Tributos Federais por meio da certidão negativa da Dívida Ativa da União e do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça. Na hipótese de irregularidade, o contratado deverá regularizar a sua situação no prazo de até 05 (cinco) dias, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste projeto básico.

Verificada a conformidade dos documentos exigidos, a Administração disponibilizará por e-mail um canal eletrônico de comunicação de dados (link) para que a contratada realize seu cadastramento no Sistema Eletrônico de Informações – SEI do TRE-RO.

Na eventualidade de problemas na utilização do SEI, a Administração remeterá, por e-mail, arquivo digital contendo o inteiro teor do contrato para impressão, assinatura e devolução direta ou via postal. Nessa situação, contar-se-á o prazo de 02 (dois) dias úteis a partir da data de confirmação de recebimento do e-mail pela contratada.

O prazo de convocação poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela parte durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado aceito pela Administração.

O descumprimento injustificado, pela adjudicatária, das obrigações estabelecidas neste item implicará a decadência do direito à contratação, sujeitando-

se à multa de 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor adjudicado (art. 62, § 2º c/c 81 da Lei n. 8.666/93).

À relação contratual, além das disposições previstas neste projeto básico e na proposta da contratada, aplicam-se o disposto na Lei de Lei n. 8.245/91, Lei n. 8.666/93 e suas alterações subsequentes, no Manual de Gestão de Contratos da Justiça Eleitoral e a Instrução Normativa TRE/RO n. 004/08, supletivamente, a Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e as regras do Código Civil Brasileiro.

8 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da locação especificada no presente instrumento será de **08 (oito) meses**, contados da assinatura do respectivo contrato no Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

O contrato a ser celebrado entrará em vigor na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes, mediante elaboração de Termo Aditivo.

9 - DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente, em favor do contratado no **domício bancário Banco 756 (Sicoob Credip) Agência 3271, Conta 2682 de titularidade de Rogério Aite de Souza CPF 469.196.272-72 ([0848085](#))**, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, contado da data em que for protocolado neste Tribunal o respectivo Recibo de Pagamento, o qual deverá ser atestado pelo(a) Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno - ou substituto legal - responsável pela fiscalização dos serviços de locação.

Nenhum pagamento será efetuado à Locadora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a futura contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da obrigação, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

A compensação financeira prevista neste item será incluída em fatura/nota fiscal emitida posteriormente à ocorrência dos fatos.

Aos pagamentos serão aplicadas as retenções legais, na forma da legislação de regência.

Para realização dos pagamentos a contratada deve apresentar comprovação de regularidade no cadastro de pessoas jurídica (CNPJ) da Receita Federal, certidões comprovando a regularidade de Tributos Federais por meio da certidão negativa da Dívida Ativa da União e do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça.

10 - DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações da LOCADORA:

I - Realizar, juntamente com o LOCATÁRIO, auto de vistoria no início e no término da locação, observando as condições reais do imóvel;

II - Autorizar os reparos necessários no imóvel, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a partir do recebimento de notificação, para permitir o adequado funcionamento das atividades do locatário e a satisfatória utilização do imóvel locado;

III - Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

IV – Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel locado;

V - Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos para a segurança da construção ou para correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à locação.

VI - Manter-se, durante toda a execução da Carta - Contrato, em situação de plena regularidade em relação aos tributos federais e à dívida ativa da união, devendo comprovar sua adimplência sempre que solicitado;

VII – Arcar com pequenas reformas, reparos e pintura quando da desocupação do imóvel.

São obrigações do LOCATÁRIO:

I - Cumprir e zelar pelo cumprimento das condições e prazos estabelecidos na Carta - Contrato;

- II - Promover, por intermédio do Fiscal, o acompanhamento e a fiscalização da locação, registrando os problemas e comunicando à LOCADORA quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte desta;
- III - Atestar, por meio do Fiscal, o recibo apresentado pela LOCADORA;
- IV - Realizar, juntamente com a LOCADORA, auto de vistoria no início e no término da locação, observando as condições reais do imóvel;
- V - Restituir o imóvel locado, inteiramente livre e desocupado;
- VI - Arcar com todas as despesas de conservação do prédio, de consumo de água, luz, iluminação pública, coleta de esgoto sanitário, bem como todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento dessas despesas;
- VII – Apresentar à LOCADORA, quando solicitado, os comprovantes de pagamento das tarifas de água e luz;
- VIII - Facultar à LOCADORA o exame e a vistoria no imóvel locado, quando requeridos, desde que em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação;
- IX - Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, mantendo as instalações em perfeito funcionamento;
- X - Zelar pelas condições do imóvel, fazendo os reparos e consertos de qualquer estrago ou má conservação causada por seus ocupantes ou visitantes ao imóvel locado;
- XI - Não permitir a transferência deste ajuste, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA;
- XII - Somente realizar alterações na estrutura física do imóvel após expressa anuência da LOCADORA;

11 – DA FORMA DE ENTREGA DO IMÓVEL

Após a assinatura do contrato de locação, será feita a entrega das chaves ao locatário e lavrado o devido Termo de Vistoria do Imóvel, o qual deverá ser assinado pela locadora e pelo locatário, iniciando-se, a partir daí, o período locatício e, conseqüentemente, os efeitos financeiros.

É de responsabilidade da Locadora a lavratura do Termo de Vistoria, ficando o Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno responsável pela assinatura por parte do Locatário e pelo recebimento das chaves do imóvel.

Da mesma forma, ao final do período de locação, deverá ser efetuada a elaboração de novo Termo de Vistoria para confronto com a vistoria inicial, devendo o referido documento ser devidamente assinado pelos agentes envolvidos.

A locadora, mesmo que venda o imóvel, garantirá a locação do imóvel ao TRE até o encerramento do prazo de vigência do contrato.

12 – DAS PENALIDADES

O descumprimento injustificado das obrigações previstas no presente instrumento sujeita a LOCADORA, garantida prévia e ampla defesa, às seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa de 10% (dez por cento) do valor contrato.
- c) Suspensão temporária do direito de participar de licitações e de contratar com este Tribunal por prazo não superior a 02 (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 o Tribunal.

Previamente à aplicação de multas moratórias, sendo primária a contratada e desde que presentes os requisitos definidos na IN TRE/RO nº 004/08, a Administração poderá aplicar somente a penalidade de Advertência.

Na aplicação das penalidades aqui previstas, a Administração analisará os aspectos e requisitos traçados pela IN TRE/RO nº 004/08, podendo, diante da reiteração em descumprimentos das obrigações contratuais, aplicar de imediato as penalidades mais severas.

A multa punitiva prevista no art. 87, II, da Lei nº 8.666/93, será de no máximo 10% sobre o valor dos serviços inadimplidos.

As multas previstas, não eximem a CONTRATADA da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à Administração.

As sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas de forma cumulada entre si e com as demais previstas na legislação correlata e outras previstas neste Projeto Básico, devendo sempre obedecer ao procedimento disciplinado pela IN TRE/RO nº 004/08, disponível no sítio eletrônico deste Tribunal.

Da aplicação de penalidades sempre caberão recursos ou pedido de reconsideração, com procedimento disciplinado pela referida IN TRE/RO nº 004/08.

No caso de a adjudicatária ou contratada ter valor a receber deste Tribunal e não recolher o valor da multa, eventualmente imposta, dentro de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da intimação, o mesmo será automaticamente descontado da fatura a que fizer jus, atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – Selic para títulos federais, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um

por cento) no mês de pagamento (artigos 29 e 30 da Lei nº 10.522/2002 e Acórdão TCU nº 1.603/2011).

No caso de o valor de pagamento a que fizer jus a Contratada não ser suficiente para cobrir o montante da multa ou da condenação aplicadas, aquele valor será recolhido ao Tesouro Nacional, devendo o saldo do valor das penalidades aplicadas ser recolhido através de GRU à Conta Única do Tesouro Nacional no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da responsável, sob pena de inscrição na Dívida Ativa da União (Lei nº 6.830/80 e art. 6º da IN TRE-RO nº 05/2009);

No caso de a contratada não ter nenhum valor a receber deste Tribunal, o valor da multa ou condenação aplicada será recolhido através de GRU, à Conta Única do Tesouro Nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a notificação do responsável, sob pena de inscrição na Dívida Ativa da União (Lei nº 6.830/80);

No mesmo ato o responsável será notificado de que a ausência do recolhimento no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias poderá ensejar a sua inscrição no Cadin (Art. 2º, § 2º da Lei 10.522/02);

Os responsáveis pelas multas e demais obrigações não quitadas e desde que não inscritas na Dívida Ativa da União ou no Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin), poderão ainda ser inscritos no Cadastro Interno de Inadimplentes do TRE/RO – CAI2.

As multas previstas nesta seção não eximem a adjudicatária ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à Administração contratante.

13 – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

A gestão do contrato ficará a cargo da Coordenadoria de Obras, Manutenções e Serviços Gerais – COMSEG do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia.

A fiscalização ficará sob a responsabilidade do(a) Chefe de Cartório da 9ª Zona Eleitoral de Pimenta Bueno, que deverá inclusive atestar os Recibos de Pagamento de Aluguel emitidos pela LOCADORA.



Documento assinado eletronicamente por **LEISSON DE SOUSA CASTRO, Coordenador(a) Substituto**, em 23/06/2022, às 10:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0847962** e o código CRC **3A992910**.

0001685-14.2022.6.22.8000

0847962v10