



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

PROCESSO SEI N° 0014515-20.2021.6.05.8000

PREÂMBULO

O TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA torna público, a todos os interessados, o procedimento de **PRÉ-QUALIFICAÇÃO de PESSOAS JURÍDICAS E/OU PESSOAS FÍSICAS** para a construção ou adaptação de prédio destinado à locação e ocupação pelos Cartórios Eleitorais indicados no Anexo II deste Edital.

I – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Edital de Chamamento Público é a **PRÉ-QUALIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO** de pessoas físicas e/ou jurídicas interessadas na elaboração de projetos para construção de prédio ou para adaptação de prédio já construído, conforme requisitos construtivos contidos no Anexo II deste Edital, para abrigar, mediante locação, os Cartórios Eleitorais dos municípios de Conceição do Coité, Barra do Choça e Santo Estevão, localizados no interior do estado da Bahia, sob as seguintes condições:

1.1.1. Regularidade jurídico-fiscal e trabalhista;

1.1.2. Disponibilidade de terreno para a construção ou prédio construído para adaptação;

1.1.3. Capacidade econômico-financeira para a elaboração de projetos e construção ou adaptação de prédio conforme previsto neste Edital.

1.1.4. Locação futura com expectativa inicial de locação por período de 120 (cento e vinte) meses, com vigência inicial contratual pelo mesmo período, passível de prorrogações sucessivas. Na forma do art. 3º da Lei nº 8.245/91, há necessidade de vênua conjugal em caso de vigência superior a esse período.

1.1.4.1. O chamamento Público não implica a obrigatoriedade de locação do(s) imóvel(is), ou aceite de quaisquer das propostas apresentadas, sendo voltado, precipuamente, a verificar se há pluralidade de proponentes que atendam aos requisitos mínimos exigidos neste Edital para realização de futuro procedimento licitatório. Caso contrário, a locação sob medida poderá ser realizada por dispensa de licitação, na forma do art. 24, inciso X, da Lei Federal 8.666/93.

1.2. Integram o presente Edital os seguintes anexos:

ANEXO I – Carta Credencial;

ANEXO II – Projeto Básico



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

ANEXO III - Modelo de Proposta;

ANEXO IV - Minuta do Contrato

ANEXO V – Protocolo de Recebimento

RECEBIMENTO DOS ENVELOPES DE DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTAS

DATA LIMITE: **07.10.2021**

LOCAL: **Protocolo do TRE-BA, localizado na 1ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia, n.º 150, Paralela, Salvador/BA, CEP 41.745-901 no horário das 13:00 às 18:00, de segunda à quinta-feira, e das 08:00 às 13:00, às sextas-feiras.**

ENDEREÇAMENTO: Comissão instituída pela Portaria n.º 140, de 14 de setembro de 2021 (Chamamento Público 2/2021)

II – PRÉ-QUALIFICAÇÃO E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Não poderão participar deste Chamamento Público pessoas físicas, empresário e sociedade empresária ou simples, que estejam:

- a) suspensos de participar de licitação e impedidos de contratar com o TRE-BA, durante o prazo da sanção aplicada;
- b) declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação;
- c) impedidos de licitar e contratar com a União, durante o prazo da sanção aplicada;
- d) proibidos de contratar com o Poder Público, em razão do disposto no art. 72, § 8º, V, da Lei nº 9.605/98;
- e) empresário e sociedade empresária ou simples proibidos de contratar com o Poder Público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92;
- f) quaisquer interessados enquadrados nas vedações previstas no art. 9º da Lei nº 8.666/93;
 - f.1) Considera-se “participação indireta” a que alude o art. 9º da Lei nº 8.666/93 a participação no certame de sociedade empresária ou simples em que uma das pessoas listadas no mencionado dispositivo legal figure como sócia, pouco importando o seu conhecimento técnico acerca do objeto deste procedimento ou mesmo a atuação em eventual processo licitatório a ele relacionado.
- g) empresário e sociedade empresária ou simples cuja inscrição, contrato social ou estatuto indique objeto que não seja pertinente e compatível com o objeto deste procedimento;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

h) empresário e sociedade empresária ou simples que se encontrem em processo de dissolução, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência;

h.1) As entidades em recuperação judicial poderão participar quando amparadas em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta, econômica e financeiramente, a participar de procedimento licitatório nos termos da Lei nº 8.666/1993 (Acórdão TCU nº 8.274/2011 – 2ª Câmara) e art. 58 da Lei nº 11.101/2005 (Lei de falências).

2.2. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas no objeto deste chamamento deverão protocolar Carta Credencial, conforme modelo constante no Anexo I deste Edital. A Carta Credencial deverá estar firmada pelo próprio interessado ou seu representante legal designado por instrumento legal válido (ato constitutivo, contrato social ou procuração). Além disso, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

2.2.1. Habilitação Jurídica e Fiscal:

2.2.1.1. Pessoa Jurídica:

- a)** comprovante de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, no caso de empresário;
- b)** ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresariais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c)** inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício.
- d)** decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País;
- e)** alvará de localização do estabelecimento.
- f)** prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- g)** prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- h)** prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN n.º 1751/14;
- i)** prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede da empresa, mediante certidão de Quitação de Tributos Estaduais ou certidão que comprove a regularidade com o ITCM (transmissão *causa mortis*), emitida pelo órgão competente;
- j)** prova de regularidade com a Fazenda Municipal, do domicílio ou sede da empresa, mediante certidão de Quitação de Tributos Municipais ou certidão que comprove a



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

regularidade com o IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*), emitida pelo órgão competente;"

k) certidão de inteiro teor de matrícula do imóvel e negativa de ônus reais.

2.2.1.2. Pessoa Física:

a) de Identificação (RG);

b) comprovante de Residência;

c) cadastro de Pessoa Física (CPF);

d) prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN n.º 1751/14;

e) prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, do domicílio do proponente, mediante certidão de Quitação de Tributos Estaduais ou certidão que comprove a regularidade com o ITCM (transmissão *causa mortis*), emitida pelo órgão competente.

f) prova de regularidade com a Fazenda Municipal, do domicílio do proponente, mediante certidão de Quitação de Tributos ou certidão que comprove a regularidade com o IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*), emitida pelo órgão competente;

g) certidão de inteiro teor de matrícula do imóvel e negativa de ônus reais.

2.2.2. Qualificação Econômico-Financeira:

a) certidão negativa de feitos sobre falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do proponente;

2.2.2.1. Os documentos sem prazo de validade legal ou que não apresentem prazo de validade neles expresso, cuja finalidade seja aferir a saúde financeira do proponente, deverão ser datados de, no máximo, 90 (noventa) dias de antecedência da data da entrega das propostas.

2.2.3. Comprovação de Disponibilidade de Imóvel para Construção ou Adaptação

2.2.3.1.1. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a CONSTRUÇÃO ou prédio para ADAPTAÇÃO, de acordo com as especificações mínimas constantes do Anexo II deste Edital (metragem, condições de acessibilidade, dentre outros).

2.2.3.1.2. A comprovação da disponibilidade do imóvel poderá ser feita mediante a comprovação da propriedade do imóvel (o imóvel deverá estar em nome do proponente), da posse ou por instrumento firmado perante registro público, acompanhado da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição.

2.2.3.1.3. O terreno ou o prédio deverá estar minimamente identificado quanto:

a) à sua exata localização no município, dentro da região delimitada no Anexo II;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

- b) ao tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla, via de mão única; tipo de pavimentação);
- c) o acesso a transporte coletivo no logradouro ou nas vias paralelas ou transversais, com parada mais próxima do terreno ou prédio.

2.2.4. Regularidade Trabalhista:

- a) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), em conformidade a [Lei nº 12.440/2011](#).

2.2.5. Modelo de Propostas e Laudo de Avaliação:

- a) Na formulação da proposta deverão ser observadas as disposições descritas detalhadamente no **Tópico 4 do Projeto Básico (Anexo II deste Edital)**.
- b) A proponente deverá apresentar proposta, conforme modelo constante no Anexo III deste Edital, acompanhada de *laudo de avaliação* do imóvel emitido pela Caixa Econômica Federal, de modo a configurar a compatibilidade do preço ofertado com aqueles praticados no mercado, observado o que segue:
 - b.1) em caso de oferta de **terreno para futura construção de imóvel** – deverá ser apresentado laudo de avaliação inicial da referida área, emitido pela Caixa Econômica Federal, com planta de situação (contendo a localização exata do terreno, suas dimensões e arredores em vista superior; sua vizinhança (lotes, quadras), referências de localização, simbologias de representação gráfica, curvas de nível, indicação do norte magnético; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas; escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); levantamento planialtimétrico completo, indicando as coordenadas e limites da área ofertada, e relatório fotográfico completo, inclusive do entorno. Tal documentação deverá estar acompanhada de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores mínimo e máximo admitidos o valor da avaliação inicial do terreno e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.
 - b.2) em caso de oferta de **edificação para fins de futura reforma** - deverá ser apresentado laudo de avaliação inicial do imóvel, emitido pela *Caixa Econômica Federal*, com planta baixa; levantamento planialtimétrico (indicando as coordenadas e limites da área ofertada); planta de situação (contendo a localização do terreno e da edificação nele existente;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

dimensões do terreno e arredores em vista superior; vizinhança (lotes, quadras); referências de localização; simbologias de representação gráfica; *curvas de nível*; indicação do *norte magnético*; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas/reformadas contendo o contorno da cobertura, escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); relatório fotográfico do imóvel, inclusive cobertura e fachadas, acompanhado de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores *mínimo* e *máximo* admitidos o valor da avaliação inicial do imóvel e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.

2.3. A Comissão instituída pela Portaria n.º 140, de 14 de setembro de 2021, reserva-se o direito de solicitar o original de qualquer documento, sempre que houver dúvida e julgar necessário.

2.3.1. A supramencionada Comissão, efetuará, ainda, consulta ao:

a) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço eletrônico www.cnj.jus.br/improbidadeadm/consultar_requerido.php;

b) Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, no endereço eletrônico <http://portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis?ordenarPor=nome&direcao=as>;

c) SICAF, a fim de verificar a composição societária das empresas e certificar eventual participação indireta que ofenda ao art. 9º, inciso III, da Lei 8.666/93.

2.4. Os proponentes que estiverem cadastrados no SICAF - Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores poderão deixar de apresentar, na habilitação, os documentos que já constem do referido cadastro, conforme o art. 21, III, da Instrução Normativa/MPOG nº 03, de 26.04.2018.

III - PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DA CARTA CREDENCIAL E DEMAIS DOCUMENTOS

3.1. A Carta Credencial e toda documentação necessária à pré-qualificação e classificação dos interessados deverá ser apresentada até o dia 7 de outubro de 2021, em envelope devidamente identificado, nos horários discriminados abaixo.

3.2. A entrega deverá ser feita à Seção de Protocolo do TRE-BA, localizado na 1ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia, n.º 150, Paralela, Salvador/BA, CEP 41.745-901 no horário das 13:00 às 18:00, de segunda à quinta-feira, e das 08:00 às 13:00, às sextas-feiras.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

IV – PROCESSO DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO

- 4.1. Apresentação da Carta Credencial e da documentação comprobatória da regularidade jurídico-fiscal e trabalhista, e demonstrativa da capacidade econômico-financeira para a execução do empreendimento.
- 4.2. Comprovação da disponibilidade física e jurídica do terreno destinado à construção do prédio, ou ainda, comprovação da disponibilidade física e jurídica de prédio para ser adaptado, em conformidade com o Anexo II.
- 4.3. A não apresentação de documentos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a pré-qualificação importarão a desqualificação do proponente.

V -CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

- 5.1. A contratação se dará mediante aceitação da proposta mais vantajosa para a Administração, observando-se as prescrições constantes no **Tópico 4 do Projeto Básico (Anexo II deste Edital)**.
- 5.2. A seleção da melhor proposta levará em consideração, principalmente, o valor mensal pretendido para a futura locação, por *metro quadrado de área construída*, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado. Para tanto, será considerado o menor valor mensal de locação, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
- 5.3. O valor do pagamento mensal proposto (aluguel + construção/reforma) não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

VI – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 6.1. O Imóvel a ser construído ou reformado deverá localizar-se na sede do município, em via de fácil acesso, que possua serviço de transporte coletivo e iluminação pública, preferencialmente na região central da cidade, situando-se em logradouro que contenha disponíveis serviços de infraestrutura básica existentes no município, como água potável e energia elétrica, e ter disponível, na própria rua onde estiver localizado, rede de telefonia.

VII – ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

- 7.1. A acessibilidade do imóvel deverá atender aos requisitos constantes no **Tópico 3 do Projeto Básico (Anexo II deste Edital)**.

VIII – DO VALOR DA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO FUTURA

- 8.1. O proponente deverá indicar o valor mensal pretendido para a futura locação, por *metro quadrado de área construída*, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

imóvel a ser construído ou adaptado, conforme especificado no **Tópico 4 do Projeto Básico (Anexo II deste Edital)**.

IX – PRAZO DE RECURSO

9.1. Da análise da documentação e da decisão quanto à pré-qualificação, classificação e seleção de proponente caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da intimação do ato.

9.2. Intimados da interposição de recurso, os demais proponentes poderão apresentar contrarrazões, também no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

9.3. Decididos os recursos, o resultado final será homologado pela autoridade competente, publicando-se o resultado no Portal do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, através do endereço eletrônico <http://www.tre-ba.jus.br/> e no Diário Oficial da União.

X – CONVOCAÇÃO

10.1. A Pré-Qualificação e Classificação de proponente não geram quaisquer direitos subjetivos a sua seleção ou futura contratação, somente podendo ser convocado pela Administração para:

10.1.1. conhecimento dos pressupostos fáticos e técnicos que deverão ser considerados para a elaboração dos projetos e construção ou reforma no imóvel proposto;

10.1.2. ratificação das condições jurídico-fiscais e trabalhistas e viabilidade econômico-financeira de execução do empreendimento no prazo delimitado neste edital;

10.2. A não ratificação das condições jurídico-fiscais e trabalhistas e viabilidade econômico-financeira inicialmente propostas para a execução do empreendimento no prazo delimitado pela Administração, bem como a proposição de custo de aluguel incompatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, importará a desqualificação da proposta e a desclassificação desse proponente, promovendo-se a convocação da seguinte e, assim, sucessivamente.

10.3. A decisão da Administração para aceitação ou recusa da proposta, levará em conta, também, os preceitos contidos na Lei nº 8.666/1993.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O aviso do presente Edital de Chamamento será publicado Portal do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, através do endereço eletrônico <http://www.tre-ba.jus.br> e no Diário Oficial da União.

11.2. A íntegra deste edital estará disponível no Portal da Transparência do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, no endereço <http://www.tre-ba.jus.br>.

11.3. As dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento poderão ser esclarecidas pelo endereço eletrônico luis.coni@tre-ba.jus.br, ou telefones (71) 3373-7039 e (71) 3373-7318.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

11.4. Ao participar deste Chamamento Público, o titular dos dados manifesta, automaticamente, seu **inequívoco consentimento** para tratamento dos dados pessoais pela Administração, conforme autorização legal prevista no art. 7º, incisos I, II e V da **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei 13.709/18**.

11.5. Os documentos habilitatórios, exigidos neste Edital, ficarão acessíveis e disponíveis ao público, com todos os dados pessoais neles constantes, por força do cumprimento do dever de publicidade previsto no art. 37 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Salvador/BA, 20 de setembro de 2021

Luís Cláudio Queiroz Coni
Coordenador da Comissão



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

ANEXO I

MODELO DE CARTA CREDENCIAL

À COMISSÃO INSTITUÍDA PELA PORTARIA N.º 140, DE 14 DE SETEMBRO DE 2021
REFERENTE AO CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

Prezados Senhores,

A empresa ou pessoa física, com endereço _____, inscrita no CNPJ ou CPF sob nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (no caso de empresa), vem credenciar o(a) Sr.(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº__ e do CPF nº__, para na qualidade de representante legal entregar a proposta objeto do presente certame, instaurado pelo Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, na modalidade de Edital de Chamamento Público nº 2/2021, que tem por objeto a **PRÉ-QUALIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DE EMPRESAS PARA A CONSTRUÇÃO OU ADAPTAÇÃO DE UM PRÉDIO PARA ABRIGAR OS CARTÓRIOS ELEITORAIS DAS XXXXXX ZONAS ELEITORAL DE XXXXX**, outorgando-lhe poderes para em nome da empresa _____ praticar os atos constantes deste edital.

Local, data e assinatura



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

ANEXO II

PROJETO BÁSICO

1 – OBJETO

Elaboração de projetos para construção de prédio ou para adaptação de prédio já construído, segundo necessidades apontadas pela Administração, conforme requisitos construtivos constantes neste Projeto Básico, seguida de futura locação do imóvel selecionado, com expectativa inicial de locação por período de aproximadamente 120 (cento e vinte) meses, com vigência inicial contratual pelo mesmo período, passível de prorrogações sucessivas.

1.1 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Deverão ser construídos ou adaptados imóveis nos seguintes municípios do Estado da Bahia: *Conceição do Coité, Barra do Choça e Santo Estevão*, de acordo com critérios definidos neste Projeto Básico.

2. JUSTIFICATIVA

É de conhecimento que, ao se identificar a necessidade da locação de um imóvel para instalação de Cartórios Eleitorais no Interior do Estado, são estabelecidas as características mínimas que o futuro imóvel deve reunir de modo a abrigar essas instalações de forma adequada e atender satisfatoriamente aos fins aos quais se destinarão. Entretanto, a experiência vivenciada revela que a grande maioria dos imóveis disponíveis para locação nesses municípios se encontra muito aquém das necessidades apontadas por este Regional, o que não raro nos leva à locação não plenamente satisfatória, principalmente no que se refere a *acessibilidade, combate a incêndio, ergonomia, rede de esgotamento sanitário e energia elétrica*.

Assim, como alternativa a ser avaliada pela Administração, foi sugerido no SEI nº 50340-93.2019.6.05.8000 que fosse estudada a possibilidade de serem futuramente locados imóveis no Interior do Estado observando-se o formato “Built to Suit” (*Construído para Servir*), contratos de locação através dos quais os imóveis são construídos ou adaptados para atender a necessidades pré-determinadas pelo Tribunal, o que permitiria solucionar a médio prazo a estrutura imobiliária no que se refere a acessibilidade, combate a incêndio, ergonomia, dentre outros.

A possibilidade da opção administrativa pelo uso desta modalidade contratual leva em consideração a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para construção e/ou aquisição por compra de bens imóveis; os custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público; falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

A reflexão em torno dos mencionados fatores induz a formulação de política administrativa dirigida a encontrar soluções mais estáveis para a falta de imóveis com infraestrutura adequada para abrigar as sedes da Justiça Eleitoral.

Assim, está sendo proposto o presente Projeto Básico em benefício das instalações físicas das sedes desta Justiça Eleitoral no Interior do Estado, o que, em sendo possível, poderá se apresentar como solução quanto à problemática de imóveis não adaptados às normas vigentes, especialmente quanto à acessibilidade, combate a incêndio, ergonomia, rede de esgotamento sanitário e energia elétrica, garantindo ainda a estabilidade e segurança desses imóveis.

A locação sob medida (“built-to-suit”) justifica-se a princípio pela necessidade de o Tribunal dispor de sedes com instalações planejadas para proporcionar a magistrados, servidores, terceirizados e público em geral um ambiente confortável e adequado para o desenvolvimento das atividades próprias do órgão.

3. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO OU DE ADAPTAÇÃO

3.1. A Contratação consiste na COLETA DE PROPOSTAS E POSTERIOR elaboração de projetos COM VISTAS À construção de prédio ou REFORMA de EDIFICAÇÃO JÁ EXISTENTE, segundo necessidades apontadas pela Administração APÓS SELEÇÃO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A ADMINISTRAÇÃO, conforme requisitos construtivos DEFINIDOS neste Projeto Básico, seguida de locação futura com expectativa inicial de locação por período de aproximadamente 120 (cento e vinte) meses, com vigência inicial contratual pelo mesmo período, passível de prorrogações sucessivas.

3.1.1. A Contratada deverá demonstrar a disponibilidade de terreno para a CONSTRUÇÃO ou prédio para ADAPTAÇÃO, de acordo com especificações mínimas constantes em Projeto Básico (metragem, acessibilidade, dentre outros). A comprovação da disponibilidade do imóvel DEVERÁ ser feita mediante a comprovação da propriedade do imóvel, da posse ou por instrumento firmado perante registro público, acompanhado da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição, sendo que o imóvel (terreno ou edifício) deverá estar em nome do proponente- investidor.

3.1.2. O edifício ou o terreno ofertados deverão estar minimamente identificados quanto:

- a) à sua exata localização no município.
- b) ao tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla, via de mão única; tipo de pavimentação);
- c) o acesso a transporte coletivo no logradouro ou nas vias paralelas ou transversais, com parada mais próxima do terreno ou prédio.

As situações acima deverão estar definidas por meio da apresentação de “planta de situação” atualizada

3.1.3. Após a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, em cada município objeto deste projeto básico, deverão ser elaborados e aprovados pelos órgãos competentes municipais todos os projetos necessários para a obtenção do "HABITE-SE", bem como deverão ser recolhidos os respectivos emolumentos referentes às esferas de fiscalização municipal, estadual ou federal. Por exemplo: o alvará de



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

construção da Prefeitura Municipal; as Anotações de Responsabilidade Técnicas (ARTs) do CREA etc. Também deverão ser elaborados e aprovados, entre outros que se fizerem necessários, o Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI) e obtenção de Licença perante o Corpo de Bombeiros.

3.1.4. Para fins da elaboração dos projetos de construção OU reforma do(s) imóvel (is) objeto deste projeto básico, deverão estar contemplados os ambientes abaixo listados, As áreas são MERAMENTE estimativas, devendo observar as metragens mínimas indicadas abaixo, tanto para nova construção quanto para reforma de imóvel existente. Os ambientes deverão estar devidamente harmonizados nos projetos, conforme normativos técnicos vigentes:

Nome do Ambiente	Área estimada (m2)
Espera (Atendimento Público)	20.00
Sala <i>Rack</i>	4.00
Cartório Eleitoral	40.00
Arquivo	10.00
Sala do Juiz	12.00
Sanitário do Juiz	2.94
Sanitário PNE Masculino	Conforme norma
Sanitário PNE Feminino	Conforme norma
Sanitário Funcionário Masculino	2.94
Sanitário Funcionário Feminino	2.94
Copa	4.94
Circulação	7.10

3.1.4.1. Os projetos, tanto para nova construção quanto reforma de imóvel existente, deverão ser elaborados contemplando rigorosamente as prescrições constantes nas seguintes normas e legislação técnica, observando sempre as suas versões mais recentes em vigor.

- *Código de obras do Município e outras posturas municipais*
- *NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*
- *NBR8160 - Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário - Projeto e Execução*
- *NBR5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão*
- *NBR8160 - Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário - Projeto e Execução*



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

- *NBR5626 - Instalação Predial de Água-Fria*
- *NBR7199 - Projeto, Execução e Aplicações de Vidros na Construção Civil*
- *NBR6122 – Projeto e Execução de Fundações - Procedimento*
- *NBR6118 – Projeto de estruturas de concreto – Procedimento*
- *NBR13523 – Central de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP)*
- *NBR13300 – Redes Telefônicas internas em Prédios*
- *NBR13726 – Redes Telefônicas internas em Prédios – Tubulação de entrada telefônica - Projeto*
- *NBR13727 – Redes Telefônicas internas em Prédios – Plantas/partes componentes de tubulação telefônica - Projeto*
- *NBR13932 – Instalações internas de gás liquefeito de petróleo (GLP) - Projeto e execução*
- *NBR14100 - Proteção contra incêndio - Símbolos gráficos para projeto*
- *NBR15200 - Projeto de estruturas de concreto em situação de incêndio*
- *NBR5419 - Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas*
- *NBR6120 - Cargas para o cálculo de estruturas de edificações*
- *NBR6401 - Instalações centrais de ar condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto*
- *NBR9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto*

3.1.4.2. Os materiais a serem empregados na execução da obra ou reforma deverão atender a todos os requisitos estabelecidos pelas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Os serviços deverão ser realizados com o máximo grau de qualidade, e em total observância às recomendações das normas e publicações abaixo listadas, bem como aquelas pertinentes, porventura aqui não listadas:

- *NBR5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;*
- *NBR8160 - Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário - Projeto e Execução;*
- *NBR5626 - Instalação Predial de Água-Fria;*
- *NBR7678 - Segurança na Execução de Obras e Serviços de Construção;*
- *NBR8214 - Assentamento de Azulejos;*
- *NR18- Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção;*
- *NBR7199 - Projeto, Execução e Aplicações de Vidros na Construção Civil;*
- *NBR9817 - Execução de Piso com Revestimento Cerâmico;*



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

- *NBR13245 - Execução de Pinturas em Edificações Não Industriais;*
- *NBR 14931 – Execução de Estruturas de Concreto – Procedimento;*
- *NBR 6122 – Projeto e Execução de Fundações – Procedimento;*
- *NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;*
- *NBR-8800/86 - Projeto e execução de estruturas metálicas*
- *Livro: - A Arte de Edificar - Walid Yázigi (EDITORA PINI);*
- *Legislação Municipal vigente.*

3.1.5. Todos os projetos e memorial descritivo, bem assim os materiais utilizados, deverão ser obrigatoriamente submetidos à apreciação da *Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial – Seção de Projetos e Obras* antes do início da execução dos serviços, para análise e aprovação. A Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial, com o auxílio da SEPROB, poderá solicitar alterações nos projetos e especificação dos materiais para melhor atendimento das necessidades e padrão construtivo da Justiça Eleitoral, situações às quais o proponente-investidor deverá atender.

3.1.6. Todos os projetos necessários à construção ou reforma do edifício (arquitetônico, elétrico, lógico, telefônico, hidrossanitário, CFTV/alarme, prevenção de incêndio, etc.), bem como a sua aprovação, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade do investidor/locador e deverão ser elaborados por profissionais devidamente habilitados, com emissão prévia e obrigatória de art em nome de cada autor.

3.1.7. Para fins de elaboração dos custos da construção ou reforma de imóvel, o orçamento a ser elaborado pela Contratada, de sua inteira responsabilidade, deverá ter preços em conformidade com o índice SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) ou nos índices da TCPO (Tabela de Composições de Preços para Orçamentos) da base de preços da PINI, obrigatoriamente nesta ordem. Caso o custo unitário do serviço não tenha previsão no SINAPI, deve-se adotar a composição de custo unitário da PINI, porém utilizando o custo do insumo do SINAPI. Deverá ser apresentada declaração de que o orçamento foi elaborado com base nos índices do SINAPI e/ou PINI, nesta ordem, firmada pelo profissional responsável pela sua elaboração, com apresentação obrigatória de ART referente à sua elaboração em nome desse profissional.

3.1.8. A elaboração do projeto arquitetônico compreende ainda: implantação, plantas baixas, fachadas, cortes, elevações, planta de cobertura, planta da área externa (calçadas, acessos, paisagismo), tabelas e detalhamentos construtivos e demais itens necessários para o perfeito entendimento da construção do imóvel e que possibilitem a elaboração dos projetos complementares por conta do locador/investidor.

3.1.9. As fundações e estruturas deverão ser executadas conforme projeto a ser desenvolvido por profissional habilitado.

3.1.10. A Contratada deverá desenvolver projeto para construção ou apresentar imóvel para reforma que contemple as seguintes características mínimas:

- a) **CARTÓRIO ELEITORAL - Área construída mínima de 80 m² (oitenta metros quadrados) por Zona, destinada à área para funcionamento administrativo de cada**



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

cartório, desde que não haja previsão para armazenamento de urnas eletrônicas no imóvel.

b) CARTÓRIO ELEITORAL COM ARMAZENAMENTO DE URNAS ELETRÔNICAS - Em caso de imóvel destinado também ao armazenamento de urnas eletrônicas, deverá ser observada, além da área mínima citada na alínea anterior, a relação de 6,62 urnas/m² para a área de armazenamento, observando-se ainda as áreas mínimas dos ambientes que deverão compor o projeto, dispostas em Projeto Básico.

- Localizar-se em pavimento térreo, com acesso principal nesse nível. Em caso de pavimento superior, deverá dispor de elevador, ainda que externo.
- Localização na sede do município, em via de fácil acesso, que possua serviço de transporte coletivo e iluminação pública, preferencialmente na região central da cidade;
- Estar situado em logradouro que contenha disponíveis serviços de infraestrutura básica existentes no município, como água potável e energia elétrica, e ter disponível na própria rua onde estiver localizado, rede de telefonia;
- Instalações elétricas e de lógica de acordo com as normas vigentes; circuitos para computadores e equipamentos de ar condicionado independentes entre si, e todos os circuitos ligados a disjuntores, de acordo com o que regem as normas da ABNT e da COELBA. Possuir luminárias do tipo LED;
- Possuir aterramento;
- Possuir espaço externo que possibilite a instalação de condensadoras para ar condicionado tipo *Split*, com acesso livre para manutenção.
- Medidores de água e luz independentes;
- Reservatório de água potável coberto e com livre acesso.
- Piso Cerâmico ou porcelanato tipo fosco, devidamente rejuntados; granilites ou similares;
- A cobertura em laje de concreto, coberta e devidamente impermeabilizada, com calhas e rufos em perfeito estado e ralos livres de entupimentos;
- No que se refere a *acessibilidade*, possuir no mínimo, 01 (um) sanitário acessível, com vaso e lavatório, em perfeito funcionamento e condições de higiene, sem vazamentos de tubos, conexões ou metais sanitários. Deverá atender a todas as regras de acessibilidade previstas na norma ABNT - NBR 9050/2015 ou superior. Deverá ter rota acessível, interna e externa, possuindo para tal um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecte os ambientes externos e internos da edificação, e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência. Em caso de rampas, essas deverão possuir inclinação de acordo com a norma vigente.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

3.1.11. A Contratada se obriga a construir ou reformar imóvel, conforme regras e especificações constantes neste Projeto Básico, que será utilizado pelo Contratante para abrigar as instalações dos Cartórios Eleitorais localizados nos municípios indicados no **item 1.1**, dotados dos serviços, equipamentos ou atividades necessárias para o seu adequado funcionamento.

3.1.12. A execução das obras, de inteira responsabilidade do proponente-locador, deverá respeitar TODAS as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente e de acessibilidade. O imóvel será entregue ao Tribunal pronto para uso imediato, inclusive com o “habite-se” outorgado pela Prefeitura do respectivo município, cuja constatação será objeto de Laudo de Vistoria e aprovação que passará a integrar os autos do processo.

3.1.13. Todos os custos para a execução da obra, nos termos do projeto arquitetônico e memorial descritivo, serão suportados pela contratada, que deverá ainda providenciar às suas expensas a instalação de geradores de energia elétrica, *nobreak*, rede lógica, sistemas de segurança e monitoramento, elevadores (no que couber), ventilação e climatização, bem como divisórias internas.

3.1.14. A Contratada se responsabilizará pela manutenção predial durante toda a vigência do Contrato. Define-se como manutenção predial não só os reparos de naturezas preventiva e corretiva em instalações diversas e equipamentos que compõem o imóvel a ser construído ou reformado, inclusive cobertura e instalação de novos circuitos porventura necessários, mas também a reposição de itens de consumo e de conservação que se deterioram em decorrência do próprio uso do imóvel, tais como lâmpadas, torneiras, refletores, pintura externa e externa, e similares.

3.1.15. Quaisquer alterações nos projetos aprovados, após o início da execução da obra, deverão ser expressa e previamente aprovadas pelas partes.

3.1.16. A Contratada deverá:

a) Apresentar Anteprojeto Arquitetônico - planta, cortes e fachadas; memorial descritivo e orçamento sintético em até 30 (trinta) dias após assinatura do Contrato, devendo o Tribunal propor ajustes em até 30 (trinta) dias, se necessário.

b) Elaborar o Projeto Básico de Engenharia (Art. 6º, IX, da Lei 8666/93), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação do Anteprojeto Arquitetônico e memorial descritivo pela SEPROB, que terá o prazo de 10 (dez) dias para manifestação, prorrogável por igual período para satisfação do objeto, podendo ocorrer quantas reuniões se façam necessárias nesse período, a critério da SEPROB, para apresentação do partido arquitetônico adotado como base para os projetos complementares, onde serão detalhadas as diretrizes do projeto, como disposição de quadros, subestação, alimentadores, reservatórios, etc, situações que a contratada deverá atender. Tais reuniões não eximirão a Contratada de seguir os normativos e legislações vigentes, tampouco as demais determinações do Edital de Chamamento Público.

c) Se o Tribunal indicar alterações no Projeto Básico, conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias para as correções e retificações, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, sem incidência de



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

multa. Ao final do período, caso os ajustes não sejam promovidos a contento, suspendem-se os prazos até que a contratada promova os ajustes indicados no projeto pelo contratante.

d) Depois da aprovação do Projeto Básico, caberá à Contratada a elaboração dos Projetos Executivos de Engenharia (Art. 6º, X, da Lei 8.666/93), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da notificação da aprovação do Projeto Básico, submetendo-o à análise e aprovação prévia do Tribunal, que terá o prazo de 5 (cinco) dias para manifestação, prorrogável uma única vez e por igual período.

e) Se o Tribunal indicar alterações nos Projetos Executivos de Engenharia, conceder-se-á o prazo de 10 (dez) dias para as correções e retificações.

f) Depois da aprovação do Projeto Básico de Engenharia, a Contratada deverá obter a aprovação e licenças junto aos órgãos públicos competentes (Prefeitura Municipal; Companhias de Energia, Água e Saneamento; Órgãos Ambientais, etc.);

g) Para a elaboração dos projetos, deverão ser observadas as diretrizes da Resolução 114/2010, do Conselho Nacional de Justiça e demais legislações e normativos vigentes.

h) A Contratada deverá, mesmo após a aprovação do Tribunal, realizar sem ônus, as adequações nos projetos que forem determinadas pelos Órgãos citados; a não aprovação dos projetos pelos mencionados Órgãos poderá implicar na ineficácia do Contrato, sem direito a qualquer indenização à Contratada.

i) A Contratada assume a responsabilidade pela reparação de eventuais vícios decorrentes da construção, na forma do Art. 618 do Código Civil Brasileiro.

i.1) Após a aprovação dos projetos, a contratada deverá proceder à entrega dos projetos em mídia digital, autocad em versão mais recente, além de duas cópias plotadas.

j) A Contratada se responsabiliza de forma expressa pela construção ou reforma do imóvel objeto do Contrato.

k) É de responsabilidade única e exclusiva da Contratada a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidade fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos decorrentes da obra, além das Anotações de Responsabilidades Técnicas junto aos respectivos Conselhos de Classe.

l) A Contratada é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas aos fornecimentos de luz e força, água, telefone, durante o período de execução.

m) A Contratada deverá contratar seguro da obra e de risco de engenharia, para minimizar os riscos inerentes ao empreendimento, durante o período de execução. As respectivas apólices deverão ser emitidas em favor da Contratada e entregues antes do início das obras.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

4. FORMA E PRAZOS DE EXECUÇÃO

4.1 A contratação se dará mediante aceitação da proposta mais vantajosa para a Administração. A seleção da melhor proposta levará em consideração, principalmente, o valor mensal pretendido para a futura locação, por *metro quadrado de área construída*, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado. Para tanto, será considerado o menor valor mensal de locação, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.

4.1.1 Ofertados os imóveis pelos proponentes-investidores, deverá ser juntada à proposta *laudo de avaliação* do imóvel emitido pela Caixa Econômica Federal, de modo a configurar a compatibilidade do preço ofertado com aqueles praticados no mercado. Assim, deverá ser observado o que segue:

a) Em caso de oferta de **terreno para futura construção de imóvel** – deverá ser apresentado laudo de avaliação inicial da referida área, emitido pela Caixa Econômica Federal, com planta de situação (contendo a localização exata do terreno, suas dimensões e arredores em vista superior; sua vizinhança (lotes, quadras), referências de localização, simbologias de representação gráfica, curvas de nível, indicação do norte magnético; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas; escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); levantamento planialtimétrico completo, indicando as coordenadas e limites da área ofertada, e relatório fotográfico completo, inclusive do entorno. Tal documentação deverá estar acompanhada de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores mínimo e máximo admitidos o valor da avaliação inicial do terreno e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.

b) Em caso de oferta de **edificação para fins de futura reforma** - deverá ser apresentado laudo de avaliação inicial do imóvel, emitido pela *Caixa Econômica Federal*, com planta baixa; levantamento planialtimétrico (indicando as coordenadas e limites da área ofertada); planta de situação (contendo a localização do terreno e da edificação nele existente; dimensões do terreno e arredores em vista superior; vizinhança (lotes, quadras); referências de localização; simbologias de representação gráfica; *curvas de nível*; indicação do *norte magnético*; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas/reformadas contendo o contorno da cobertura, escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); relatório fotográfico do imóvel, inclusive cobertura e fachadas, acompanhado de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores *mínimo* e *máximo* admitidos o valor da avaliação inicial do imóvel e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

4.2. O valor mensal do aluguel será especificado em *Reais*, por *metro quadrado*, sendo devido a partir da disponibilização do imóvel ao Tribunal mediante Termo Oficial de Ocupação. Caso haja alteração nas medidas das áreas, o valor mensal sofrerá alteração para mais ou menos, respeitado o valor locatício do m².

4.2.1. O valor do pagamento mensal proposto (aluguel + construção/reforma) não poderá ser superior a 1% (hum por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

4.2.1.1. O valor total do imóvel, antes e depois da construção/reforma, será balizado mediante apresentação de laudos de avaliação do imóvel, emitidos pela Caixa Econômica Federal.

4.3. Integram o objeto o Edital de Chamamento Público e seus Anexos, a proposta apresentada pela Contratada do prédio a ser construído e/ou reformado.

4.4. Ficam estabelecidos os seguintes prazos consecutivos a serem observados:

- a) até **6 (seis) meses** para elaboração dos **projetos necessários e obtenção de licenças e autorizações**;
- b) até **18 (dezoito) meses** para **construção ou reforma**; e
- c) **120 (cento e vinte) meses**, contados da entrega do Termo Oficial de Ocupação do imóvel, para **locação**.

4.4.1. Entende-se por prazo de carência o período que a CONTRATADA utilizará para construção do imóvel objeto da locação (período durante o qual não haverá desembolsos pela CONTRATANTE);

4.4.2. Entende-se por prazo de vigência o período total do contrato, desde o início do prazo de carência ao final do prazo de locação.

4.4.3. O prazo de carência será de **18 (dezoito) meses**, a contar da data da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial da União, admitindo-se a sua prorrogação formalizada por termo aditivo, mediante justificativa aceita pela autoridade competente.

4.4.4. O prazo de locação será de **120 (cento e vinte) meses**, a contar a partir do final do prazo de carência e desde que o imóvel disponha de todas as autorizações emitidas pelos poderes públicos para seu funcionamento, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse das partes, e desde que seja vantajoso para a Administração.

4.4.5. O prazo de vigência do contrato será a soma do prazo para elaboração de projetos e obtenção de licenças e autorizações, somados aos prazos de carência e de locação.

4.5. A eventual prorrogação contratual dependerá da realização de pesquisa de mercado que demonstre a vantajosidade, para a Administração, das condições e dos preços contratados.

4.6. Em razão da locação estar condicionada à construção ou reforma do prédio nas condições previstas no edital de chamamento, neste Projeto Básico e seus anexos, as obrigações do Tribunal tornar-se-ão eficazes, dentre os quais o pagamento do aluguel avençado, a partir da entrega do imóvel, após a concessão das licenças necessárias.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

- 4.7.** A entrega do imóvel para locação dar-se-á mediante Termo Oficial para Ocupação firmado pela contratada, do qual deverá constar laudo de vistoria aprovado pela SEPROB.
- 4.8.** Uma vez finalizadas as obras de construção civil, a Contratada convocará o Tribunal para realizar a vistoria prévia do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos entre as partes.
- 4.9.** Nos termos do Artigo 4º da Lei n. 8.245/91, durante o prazo estipulado não poderá a Contratada reaver o imóvel locado.
- 4.10.** O Tribunal emitirá Laudo de Vistoria, no qual elenará, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários, que deverão ser imediatamente corrigidos pela contratada, em prazo a ser assinalado pelo Tribunal.
- 4.11.** Se não forem encontradas inconformidades, a Contratada providenciará a entrega do Termo Oficial de Ocupação.
- 4.12.** Se forem diagnosticadas inconformidades, os reparos necessários deverão ser concluídos até a data final prevista para conclusão das obras, sob pena de aplicação de multa.
- 4.13.** Após solucionadas as inconformidades apuradas, a Contratada deverá convocar o Tribunal para realizar a vistoria final no imóvel.
- 4.14.** O Tribunal, após averiguar o imóvel, deverá:
- a) Formalizar o Termo de Entrega Definitivo de Chaves, no prazo de 15 (quinze) dias; e
 - b) Aplicar a sanção cabível e estabelecer, em conjunto com a Contratada, prazo para nova vistoria, se for o caso.
- 4.15.** A execução do Contrato, durante a construção, será objeto de acompanhamento e avaliação por parte do Tribunal, através da SEPROB, a qual tem autoridade para exercer, em nome do Tribunal, toda e qualquer orientação geral, principalmente quanto:
- a) à conformidade das condições ou exigências impostas pelo Tribunal;
 - b) à adequação dos procedimentos utilizados pela Contratada em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar o cumprimento do objeto.
- 4.16.** A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse do Tribunal, não excluindo a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 4.17.** Durante a vigência do Contrato, a Contratada deve manter preposto, aceito pelo Tribunal, para representá-la sempre que for necessário.
- 4.18.** Fica estabelecido que no caso da venda do imóvel objeto do presente Projeto Básico, o Tribunal possui o direito de preferência, nos termos do art. 513 e seguintes do Código Civil.
- 4.19.** Este Contrato terá como Gestor na fase de projetos e construção a Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial – COMANP, auxiliada pela SEPROB.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

4.20. Após o recebimento do Termo Oficial de Ocupação, a gestão do Contrato passará a ser exercida pela Coordenadoria de Serviços Administrativos, através da SEAD.

4.21. A Contratada está obrigada a arcar com todos os custos com manutenção preventiva e corretiva do imóvel durante a vigência do contrato, BEM COMO O FORNECIMENTO DE peças e insumos, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos:

- a) de pintura interna, externa e limpeza de fachadas, que deverá ser realizada a cada 3 (três) anos;
- b) das redes de água fria e água pluvial;
- c) das redes de esgotamento sanitário e sistema de tratamento;
- d) Rede elétrica e estabilizada;
- e) Rede lógica;
- f) Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio;
- g) grupo motor gerador;
- h) nobreak;
- i) do sistema de ar condicionado;
- j) da subestação de energia;

K) Substituição de itens de consumo, necessários ao funcionamento do edifício, tais como lâmpadas led, tomadas, refletores, torneiras, conexões, descargas, fechaduras, e correlatos.

Caso a contratada se recuse a promover as manutenções e substituições necessárias, o tribunal procederá aos reparos, procedendo à glosa dos valores devidos mensalmente à contratada, a título de locação do imóvel.

5 – HABILITAÇÃO

5.1 - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.1.1 A Contratada deverá demonstrar capacidade econômica e financeira para a elaboração de projetos, bem como para construção ou adaptação de prédio.

5.1.2. A Contratada deverá COMPROVAR a disponibilidade de terreno para a CONSTRUÇÃO ou prédio para ADAPTAÇÃO, de acordo com especificações mínimas constantes neste Projeto Básico (metragem, condições de acessibilidade, dentre outros). A comprovação da disponibilidade do imóvel poderá ser feita mediante a comprovação da propriedade (o imóvel deverá estar em nome do proponente), da posse ou instrumento firmado perante registro público, acompanhado da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição.

5.1.3. Deverão ainda restar demonstradas a disponibilidade física e jurídica do terreno destinado à construção do prédio, ou do imóvel a ser adaptado.



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

6 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 6.1.** Apresentar à Contratada descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de seu recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para este registro será emitido Termo de Vistoria, com imagens digitalizadas, que passará a ser parte integrante do contrato.
- 6.2.** Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade do Tribunal as despesas de imposto predial e territorial urbano incidente sobre a área locada, taxas de luz, água e esgoto, seguro contra incêndio, as quais deverão ser pagas nos seus vencimentos.
- 6.3.** Manter, desde a entrega do Termo Oficial de Ocupação até o término da vigência do Contrato, seguro contra danos ao imóvel em valores equivalentes ao valor de mercado do bem. O Tribunal assume a obrigação de manter o prédio segurado contra risco de incêndio, raio, vendaval, inundação, explosão, vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, fazendo emitir correspondente apólice em seu próprio nome e benefício, pelo valor necessário de reconstrução.
- 6.4.** Por livre escolha do Tribunal, em caso de sinistro, o mesmo poderá promover a reconstrução do prédio ou repassar o valor da indenização pela seguradora para a Contratada, desde que cubra integralmente os prejuízos sofridos com a reconstrução necessária da área sinistrada.
- 6.5.** Ocorrendo danos culposos que não sejam cobertos pela apólice do seguro, o Tribunal ficará responsável pela recomposição do imóvel às condições originais.
- 6.6.** Zelar para que a área locada esteja em perfeito estado de conservação e limpeza;
- 6.7.** Devolver a área objeto da locação, ao término do Contrato, ou mediante rescisão, somente após verificação prévia da Contratada, comprovando suas condições de uso perfeito e adequado, em perfeito funcionamento, no mesmo estado em que foi entregue, ressalvado o desgaste pelo uso normal.
- 6.8.** Para efeito de verificação de que trata o subitem anterior do Contrato, será utilizado como referência o Termo de Vistoria inicial.
- 6.9.** É parte constituinte do Termo de Vistoria inicial um relatório fotográfico descritivo elaborado pelas partes.
- 6.10.** Cumprir as disposições do art. 23 da Lei 8.425/91, desde que não conflitem com as demais disposições do Contrato.
- 6.11.** Não realizar benfeitorias sem prévio consentimento da Contratada.
- 6.12.** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio da Contratada.
- 6.13.** Levar imediatamente ao conhecimento da Contratada o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, inclusive manutenção predial.
- 6.14.** Em caso de realização de benfeitorias ou reparos necessários, o Tribunal notificará a Contratada para tomar todas as providências visando sanar o problema ocorrido. Diante do silêncio da Contratada, num prazo de 05 (cinco) dias, ou recusa, ao Tribunal reserva-se o direito de tomar todas as medidas necessárias



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

para a execução dos serviços necessários, pelos seus próprios meios. Neste caso, os custos incorridos deverão ser ressarcidos pela Contratada, mediante pagamento ou desconto no valor de aluguéis devidos.

6.15. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela Contratada, serão realizadas pelo Tribunal, com direito a dedução dos gastos apurados.

6.16. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis. Este tipo de benfeitorias poderá ser executado pelo Tribunal, desde que autorizado pela Contratada.

6.17. A Contratada poderá vistoriar o imóvel a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fim de verificar fiel observância das obrigações assumidas pelo Contrato, desde que para tanto não perturbe as atividades normais do Tribunal.

6.18. O imóvel objeto do Contrato se destina ao uso exclusivo do Tribunal, inclusive áreas externas e pavimentos superiores ou localizados em nível subsolo, se houver;

6.19. Quando do encerramento do Contrato, entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que recebeu, ressalvadas as hipóteses de alterações tratadas nos subitens acima.

7 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. São obrigações da Contratada, além daquelas explícita ou implicitamente contidas no presente projeto básico e na legislação vigente:

- a) executar o serviço nas especificações e na quantidade constantes neste instrumento, assim como com as características descritas na proposta;
- b) atender às solicitações do Contratante nos prazos estabelecidos neste Projeto Básico;
- c) reparar, corrigir, remover, reconstruir ou reexecutar, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
- d) responder pelos encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato;
- e) responder por quaisquer danos pessoais ou materiais causados por seus empregados à Administração e/ou a terceiros na execução do contrato;
- f) manter, durante a execução do ajuste, todas as condições de habilitação exigidas para a contratação;
- g) não subcontratar, ceder ou transferir, no todo ou em parte, o objeto do contrato, salvo se houver autorização expressa da Administração;
- h) não contratar servidor pertencente ao quadro de pessoal do Contratante, ativo ou aposentado há menos de 5 (cinco) anos, ou de ocupante de cargo em comissão, assim como de seus cônjuges, parentes ou afins, até o 3º grau, durante a vigência do contrato.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

- i) prestar garantia de adequação dos serviços (qualidade, segurança, durabilidade e desempenho), em conformidade com as condições estabelecidas neste Projeto Básico.
- j) Construir ou reformar o imóvel no prazo máximo estabelecido neste Projeto Básico, contado a partir da última assinatura do Contrato pelas partes, conforme estabelecido no Edital de Chamamento, Contrato e Anexos.
- k) Responder pelos vícios, incorreções ou defeitos do imóvel perante o Tribunal ou terceiros.
- l) Em caso de alienação do imóvel, assegura-se preferência para sua aquisição ao Tribunal. Em caso de adquirente diverso, deverá ser garantido que os novos adquirentes obriguem-se a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, pelo que se obriga a Contratada a fazer constar da escritura de venda cláusula garantidora deste direito em favor do Tribunal, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução. A Contratada deverá providenciar a averbação do Contrato junto à matrícula do imóvel.
- m) Fica a Contratada obrigada a cumprir com os demais deveres previstos nos incisos e alíneas do art. 22 da Lei n. 8.245/91, aplicáveis à locação e que não conflitem com as demais disposições do Contrato.
- n) Obedecer às obrigações contidas no Edital de Chamamento e seus Anexos.
- o) Manter-se, durante toda a execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas quando da contratação, principalmente as relativas às exigências de regularidade fiscal, cujos documentos comprobatórios constam do processo.
- p) Manter durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Contratação.
- q) Obedecer todos os projetos e a cumpri-los estritamente em todos os seus termos, sem qualquer exceção, ressalvadas, no entanto, eventuais alterações que vierem a ser solicitadas pelo Tribunal, ou ainda, pelos órgãos públicos competentes.
- r) Cumprir as obrigações relativas à construção ou adequação do Prédio, eximindo o Tribunal de toda e qualquer responsabilidade sobre qualquer fato relacionado à construção deste.
- s) Tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias à regular construção ou adequação do prédio.
- t) A Contratada não responderá em nenhum caso por quaisquer danos que venham a sofrer o Tribunal em decorrência de vendavais, defeitos externos em rede de esgoto ou saneamento, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, bem como em outras situações de caso fortuito ou força maior, não podendo o Tribunal abandonar o imóvel, salvo em caso de iminente risco para seus usuários.
- u) A Contratada não responderá em nenhum caso por quaisquer danos morais, materiais, pessoais ou de qualquer outra espécie que o Tribunal venha a ser responsabilizado no exercício de suas



JUSTIÇA ELEITORAL TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

atividades, como acidentes com pessoas, produtos, veículos, furtos, roubos e outros congêneres. Na eventualidade da Contratada vier a ser responsabilizada judicialmente em indenizar terceiros, por ato atribuído ao Tribunal, aquela poderá promover a denúncia da lide desta, bem como terá direito regressivo contra a mesma.

- v) Nenhuma providência do Poder Público será motivo para que o Tribunal abandone o imóvel ou rescinda o Contrato, salvo se procedentes de vistorias judiciais e provada ameaça real de ruína.
- w) A Contratada fornecerá, bem como executará a instalação, de todos os equipamentos permanentes e insumos, em condições de operacionalização, assim como prestará as devidas manutenções e substituição destes de acordo com as especificações dos respectivos fabricantes.
- x) Fornecerá e instalará todos os equipamentos de ar-condicionado, respeitadas as cargas térmicas previamente definidas, além de prestar manutenção preventiva e corretiva n estes.
- y) A manutenção preventiva deve ser de acordo com a Portaria do Ministério da Saúde n. 3.523, de 28.8.1998, sendo que todos os insumos, peças e materiais de consumo serão por conta da Contratada.
- z) A manutenção corretiva consiste em visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento. As peças e insumos também ficarão a cargo da Contratada.
- aa) Providenciar as renovações das licenças e autorizações necessárias para funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pelo Tribunal.

8 - VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. A vigência do contrato iniciará a partir da data de sua assinatura e se prolongará pelo prazo certo e determinado de 120 (cento e vinte) meses, contados da entrega do imóvel, podendo ser renovado a critério das partes.

9 – PENALIDADES PELA INEXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Pela inexecução parcial deste contrato, aplicar-se-á, no que couber, o disposto no art. 87 da Lei 8.666/93.

9.2. Pelo descumprimento de obrigações acessórias, como a falta de regularidade fiscal, o locador fica sujeito à penalidade de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel relativo ao mês de inadimplemento.

9.3. Caso ocorra rescisão antecipada do Contrato por iniciativa do Tribunal, e sem que a Contratada tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, o Tribunal pagará à Contratada multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do Contrato.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

9.4. Caso ocorra a rescisão antecipada do Contrato por iniciativa da Contratada, sem que o Tribunal tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, a Contratada pagará ao Tribunal multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do Contrato.

10. MEDIDAS ACAUTELADORAS

10.1. Ocorrendo inadimplemento contratual, a Administração poderá, com base no artigo 45 da Lei nº 9.784/1999 e na Portaria nº 305/2019, do TRE/BA, reter, de forma cautelar, dos pagamentos devidos à Contratada, valor relativo a eventual multa a ser-lhe aplicada.

10.2. Finalizado o processo administrativo de apuração das faltas contratuais cometidas pela Contratada, tendo a Administração decidido pela penalização, o valor retido cautelarmente será convertido em multa. Não havendo decisão condenatória, o valor será restituído à Contratada.

11. PAGAMENTO

11.1. O locador indicará o nome do Banco e os números da agência e da conta corrente para efetivação do pagamento.

11.2. A Contratante, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, poderá deduzir, do montante a pagar à Contratada, os valores correspondentes a multas, ressarcimentos ou indenizações por esta devidos.

11.3. A Contratada deverá apresentar o recibo de aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, mediante depósito em conta bancária em nome da Contratada, no prazo de 10 (dez) dias úteis da data do recebimento do referido recibo.

11.4. A documentação de regularidade fiscal e trabalhista da Contratada exigida para liquidação é:

- a) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;
- c) Prova de regularidade junto ao INSS;
- d) Prova de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço -FGTS; e
- e) Prova de regularidade de débitos inadimplidos, perante a Justiça do Trabalho.

11.5. Em caso de atraso, por parte da **LOCATÁRIA**, na emissão da Ordem Bancária, em favor do **LOCADOR**, esta terá o direito ao pagamento, acrescido da variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, compreendido desde a data estipulada para o pagamento da parcela até a data de efetivo adimplemento, conforme art. 40, XIV, d, da Lei 8.666/93.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA

À COMISSÃO INSTITUÍDA PELA PORTARIA N.º 140, DE 14 DE SETEMBRO DE 2021

Propomos ao Tribunal Regional Eleitoral da Bahia apresentar as propostas objeto do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021 nas condições estabelecidas nos critérios de PRÉ-QUALIFICAÇÃO do Edital conforme anexo a esta proposta, nos seguintes termos:

- a) O _____ TERRENO ou PRÉDIO) escolhido para a presente proposta de _____ (CONSTRUÇÃO ou ADAPTAÇÃO) localiza-se na Avenida/Rua/Travessa____, nº____, Bairro_____.

Integram a presente proposta os seguintes documentos e informações:

- a) para o caso de oferta de terreno para futura **CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL**:
- a.1) laudo de avaliação inicial da referida área, emitido pela Caixa Econômica Federal, com planta de situação (contendo a localização exata do terreno, suas dimensões e arredores em vista superior; sua vizinhança (lotes, quadras), referências de localização, simbologias de representação gráfica, curvas de nível, indicação do norte magnético; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas; escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); levantamento planialtimétrico completo, indicando as coordenadas e limites da área ofertada, e relatório fotográfico completo, inclusive do entorno. Tal documentação deverá estar acompanhada de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores mínimo e máximo admitidos o valor da avaliação inicial do terreno e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

b) para o caso de **EDIFICAÇÃO PARA FINS DE FUTURA REFORMA:**

b.2) laudo de avaliação inicial do imóvel, emitido pela *Caixa Econômica Federal*, com planta baixa; levantamento planialtimétrico (indicando as coordenadas e limites da área ofertada); planta de situação (contendo a localização do terreno e da edificação nele existente; dimensões do terreno e arredores em vista superior; vizinhança (lotes, quadras); referências de localização; simbologias de representação gráfica; *curvas de nível*; indicação do *norte magnético*; vias de acesso ao conjunto, arruamento e logradouros adjacentes; indicação das áreas a serem edificadas/reformadas contendo o contorno da cobertura, escala, dentre outras informações técnicas pertinentes); relatório fotográfico do imóvel, inclusive cobertura e fachadas, acompanhado de proposta de locação mensal por período de 120 (cento e vinte) meses. Uma vez selecionada a proposta, deverá ser emitido novo laudo de avaliação à época da efetiva locação do imóvel selecionado pela Administração, para verificação de compatibilidade do preço ofertado. Em todo caso, fica desde já estabelecido como valores *mínimo* e *máximo* admitidos o valor da avaliação inicial do imóvel e a proposta vencedora, *respectivamente*. Caso a avaliação final revele preço de mercado inferior àquela apresentada na proposta vencedora, essa deverá ser ajustada a tal patamar.

c) A área é atendida por _____ linhas de ônibus.

d) O valor unitário pretendido para a locação é de R\$ _____/m² (_____).

e) O valor mensal para a locação é de R\$ _____ (_____).

Razão Social/Nome, endereço, e-mail, telefone do proponente.

Local, data e assinatura



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

ANEXO IV

MINUTA DO CONTRATO

INSTRUMENTO DE CONTRATO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL (“BUILT TO SUIT”), QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA, E, NA FORMA ABAIXO:

Contrato n.º/20XX

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, com sede na 1ª Avenida do Centro Administrativo da Bahia, n.º 150, Salvador - BA, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.967.350/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral,, no uso da competência que lhe é atribuída pelo Regulamento Interno da Secretaria do TRE-BA, e a empresa _____, inscrita no CNPJ/MF n.º _____, com sede na _____, fone _____, e-mail _____, doravante denominado **LOCADOR**, representada neste ato pelo Sr. _____, (nacionalidade, profissão e estado civil), portador da Carteira de Identidade n.º _____, inscrito no CPF/MF sob n.º _____, resolvem celebrar o presente **CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL (“BUILT TO SUIT”)**, albergado na Lei n.º 8.666/93 e, no que couber, na Lei n.º 8.245/91, consoante Processo (SEI) n.º 0014515-20.2021.6.05.8000.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1. O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial a ser construído ou reformado nos terrenos com matrículas n.º _____ e n.º _____, do Xº Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de XXXXXX, localizados na Rua _____, n.º _____, município de _____, com uma área construída de _____ m2.
2. Integra este contrato o memorial descritivo (Anexo I) e o projeto arquitetônico (Anexo II) do imóvel a ser construído, revisados e aprovados pela LOCATÁRIA, os quais eximem o **LOCADOR** de executar qualquer obra diferente do previsto nesses documentos.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

3. O **LOCADOR** obriga-se a construir ou reformar o imóvel especificado nos documentos mencionados na cláusula anterior, que será utilizado pela **LOCATÁRIA** como sede dos Cartórios Eleitorais de XXXXXXXX, podendo o **LOCADOR** dispor da área remanescente.
4. Todo o custo para a execução da obra, nos termos do projeto arquitetônico e memorial descritivo, será suportado pelo **LOCADOR**. A **LOCATÁRIA** providenciará, as suas expensas, a instalação da rede lógica, dos sistemas de segurança, ventilação e climatização, bem como das divisórias internas.
5. Quaisquer alterações nos projetos da obra deverão ser aprovadas expressamente pelas partes deste contrato, com exceção da área remanescente que não será utilizada pela **LOCATÁRIA** e poderá ser livremente disposta pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. São obrigações do Locador, além daquelas explícita ou implicitamente contidas no presente contrato, no projeto básico e na legislação vigente:
 - a) Construir ou reformar imóvel no prazo de ___ (____) meses contados da assinatura do presente instrumento;
 - a.1) O prazo estabelecido na cláusula anterior poderá ser prorrogado nas hipóteses de ocorrência de caso fortuito ou força maior, desde que não haja culpa do **LOCADOR**, bem como no caso de alteração do projeto original para atender exigências da **LOCATÁRIA**, seja para superar dificuldades técnicas ou por imposição das autoridades competentes, que serão detalhadas mediante termo aditivo ao presente contrato;
 - a.2) Nas hipóteses da cláusula anterior, o prazo para a conclusão da obra será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário à adequação do projeto ou solução da pendência, sem que o **LOCADOR**, na qualidade de responsável pela construção, incorra em qualquer penalidade.
 - b) Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel perante a **LOCATÁRIA** ou terceiros.
 - c) Em caso de alienação do imóvel, deverá ser garantido que os novos adquirentes se obriguem a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, pelo que se obriga o **LOCADOR** a fazer constar da escritura de venda cláusula garantidora deste direito em favor da **LOCATÁRIA**, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução. O **LOCADOR** deverá providenciar a averbação deste contrato junto à matrícula do imóvel.
 - d) Fica o **LOCADOR** obrigado a cumprir com os demais deveres previstos nos incisos e alíneas do art. 22 da Lei nº 8.245/91, aplicáveis à locação e que não conflitem com as demais disposições deste contrato.
 - e) Manter-se, durante toda a execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas quando da contratação, principalmente as relativas às exigências de regularidade fiscal.



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

- f) O **LOCADOR** não responderá em nenhum caso por quaisquer danos que venham a sofrer o imóvel em decorrência de chuvas, vendavais, defeitos em rede de esgoto ou saneamento, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, bem como em outras situações de caso fortuito ou força maior, não podendo a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel, salvo em caso de iminente risco para seus usuários.
- g) O **LOCADOR** não responderá em nenhum caso por quaisquer danos morais, materiais, pessoais ou de qualquer outra espécie que a **LOCATÁRIA** venha a ser responsabilizada no exercício de suas atividades, como acidentes com pessoas, produtos, veículos, furtos, roubos e outros congêneres. Na eventualidade de o **LOCADOR** vier a ser responsabilizada judicialmente em indenizar terceiros, por ato atribuído à **LOCATÁRIA**, aquela poderá promover a denúncia da lide desta, bem como terá direito regressivo contra a mesma. Nenhuma providência do Poder Público será motivo para que a **LOCATÁRIA** abandone o imóvel ou rescinda o presente contrato, salvo se procedentes de vistorias judiciais e provada ameaça real de ruína.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

1. A Locatária obriga-se a:
- a) Apresentar ao **LOCADOR** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de seu recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para este registro será emitido Termo de Vistoria, com imagens digitalizadas, que passará a ser parte integrante deste contrato;
 - b) Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, as despesas de imposto predial e territorial urbano incidente sobre a área locada, condomínio, taxas de luz, água e esgoto, seguro contra incêndio, as quais deverão ser pagas nos seus vencimentos;
 - c) Após a entrega da edificação, as renovações do alvará de bombeiros, prefeitura, vigilância sanitária e demais órgãos, bem como a liberação do alvará de funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pela **LOCATÁRIA** será de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**;
 - d) A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter, desde a entrega das chaves até o término da vigência do contrato, seguro contra danos ao imóvel em valores equivalentes ao valor de mercado do bem;
 - e) A **LOCATÁRIA** assume a obrigação de manter o prédio segurado contra risco de incêndio, raio, vendaval, inundação, explosão, vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, fazendo emitir correspondente apólice em seu próprio nome e benefício, pelo valor necessário de reconstrução. Por livre escolha da **LOCATÁRIA**, em caso de sinistro, a mesma poderá promover a reconstrução do prédio ou repassar o valor da indenização pela seguradora para o **LOCADORA**, desde que cubra integralmente os prejuízos sofridos com a reconstrução necessária da área sinistrada;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

- f) Ocorrendo danos culposos que não sejam cobertos pela apólice do seguro, a **LOCATÁRIA** ficará responsável pela recomposição do imóvel às condições originais;
- g) Manter a área locada em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, com todas as instalações, aparelhos e acessórios;
- h) Devolver a área objeto da locação, ao término do contrato, ou mediante rescisão, somente após verificação prévia do **LOCADOR**, comprovando suas condições de uso perfeito e adequado, em perfeito funcionamento, no mesmo estado em que foi entregue, ressalvado o desgaste pelo uso normal. Em relação à pintura, fica convencionado que, por ocasião da entrega do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá fazê-lo com pintura nova, nas mesmas cores e qualidade das existentes no ato de entrega do imóvel, bem como deverá tampar buracos no reboco e realizar demais reparos que se façam necessários para restauração do imóvel;
- i) Para efeito de verificação de que trata a alínea ‘h’, será utilizado como referência o Termo de Vistoria inicial;
 - i.1) É parte constituinte do Termo de Vistoria inicial um relatório fotográfico descritivo elaborado pelas partes;
- j) Cumprir as disposições do art. 23 da Lei 8.425/91, desde que não conflitem com as demais disposições do presente contrato;
- k) Não realizar benfeitorias sem prévio consentimento do **LOCADOR**;
- l) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio do **LOCADOR**;
- m) Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- n) Em caso de realização de benfeitorias necessárias, a **LOCATÁRIA** notificará o **LOCADOR** para tomar todas as providências visando sanar o problema ocorrido. Diante do silêncio do **LOCADOR**, num prazo de 05 (cinco) dias, ou recusa, a **LOCATÁRIA** reserva-seo direito de tomar todas as medidas necessárias para a execução dos serviços necessários, pelos seus próprios meios. Neste caso, os custos incorridos deverão ser ressarcidos pelo **LOCADOR**, mediante pagamento ou desconto no valor de aluguéis devidos;
- o) As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, serão realizadas pela **LOCATÁRIA**, com direito a dedução dos gastos apurados;
- p) As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis. Este tipo de benfeitorias poderá ser executado pela **LOCATÁRIA**, desde que autorizado pelo **LOCADOR**;
- q) As benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** serão incorporadas ao imóvel, não cabendo nenhum pedido de indenização ou direito à retenção;



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

- r) O **LOCADOR** poderá vistoriar o imóvel a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fim de verificar fiel observância das obrigações assumidas pela neste contrato, desde que para tanto não perturbe as atividades normais da **LOCATÁRIA**;
- s) O imóvel objeto deste contrato se destina ao uso da Justiça Eleitoral, ficando vedada sua cessão ou empréstimo integral;
- t) Quando do encerramento deste contrato, entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que recebeu, ressalvadas as hipóteses de alterações tratadas nos subitens acima. Assim como, proceder à entrega do imóvel independentemente de notificação ou interpelação judicial.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

1. A vigência do presente contrato iniciará a partir da data de sua assinatura e se prolongará pelo prazo certo e determinado de 120 (cento e vinte) meses, contados da entrega do imóvel, podendo ser renovado a critério das partes;
2. Em razão de a presente locação estar condicionada à construção ou reforma do prédio nas condições previstas neste instrumento e seus anexos, fica o presente contrato subordinado à condição suspensiva, consistente na entrega do imóvel, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a partir de cujo implemento tornar-se-ão eficazes as obrigações da **LOCATÁRIA**, dentre as quais a de pagamento do aluguel avençado.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

1. O valor mensal do aluguel é de R\$ XX.XXX,XX (XXXX), sendo devido, conforme o item 2 da Cláusula Quarta, a partir da disponibilização do imóvel à **LOCATÁRIA** mediante termo de entrega.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

1. O reajuste do aluguel será anual, a partir da data da assinatura do presente contrato, de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, conforme a fórmula abaixo:

R = Valor do reajuste

I = Índice da data do reajuste

I0 = Índice da data da celebração do contrato ou do último reajuste concedido.

P = Valor contratual a ser reajustado.

$R = [(I - I0)/I0]*P$

2. Incumbirão ao **LOCADOR** a iniciativa e o encargo do cálculo e demonstração analítica de cada



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

reajuste a ser aprovado pela **LOCATÁRIA**, bem como sua apresentação no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data que teria direito ao reajuste. Findo este prazo, a Contratada não fará jus às diferenças do período sem reajuste que decorrer de seu atraso.

3. Caso os índices previstos no item 1 sejam extintos, será adotado um novo critério de reajustamento que garanta a preservação do valor do aluguel diante da desvalorização da moeda.

4. **LOCATÁRIA** obriga-se a desocupar o imóvel na data fixada do item 1 da Cláusula Quarta de qualquer aviso ou notificação, restituindo as chaves ao **LOCADOR**, salvo se houver ajuste entre as partes para a renovação do contrato.

5. Transcorrido o período de locação especificado no item 1 da Cláusula Quarta, a prorrogação ou renovação do presente contrato fica condicionado à celebração de novo acordo quanto ao valor do aluguel, independentemente do índice de correção utilizado até então.

6. Se em virtude de lei posterior for admitida a correção do valor do aluguel em prazo inferior ao estabelecido neste instrumento, as partes concordam desde já, em caráter irrevogável, que a correção será feita nessa periodicidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

1. As despesas correrão à conta do elemento – “.....”, vinculado à Ação – “.....”, do Programa “Gestão do Processo Eleitoral”.

2. Para a cobertura das despesas será emitida Nota de Empenho previamente ao início do período de locação.

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

1. A **LOCADORA** deverá apresentar o recibo de aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, mediante depósito em conta bancária em nome da locadora, nos termos do Tópico 11 do Projeto Básico.

2. Do valor constante no item 1 da Cláusula Quinta serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido, conforme o item anterior.

3. Por ocasião do pagamento, deverá ser verificada a regularidade do Locador perante à Fazenda Pública Federal, Fazenda Municipal, INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e Justiça do Trabalho.

CLÁUSULA NONA – DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

1. Em caso de atraso, por parte da **LOCATÁRIA**, na emissão da Ordem Bancária, em favor do **LOCADOR**, esta terá o direito ao pagamento, acrescido da variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, compreendido desde a data



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

estipulada para o pagamento da parcela até a data de efetivo adimplemento, conforme art. 40, XIV, d, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL

1. Este contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei 8.666/93, com a apresentação das devidas justificativas.
2. A inexecução total ou parcial do objeto do Contrato enseja a sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei 8.666/93, sem prejuízo do constante na [cláusula décima primeira](#).
3. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

1. Pela inexecução parcial deste contrato, aplicar-se-á, no que couber, o disposto no art. 87 da Lei 8.666/93.
2. Pelo descumprimento de obrigações acessórias, como a falta de regularidade fiscal, o **LOCADOR** fica sujeito à penalidade de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel relativo ao mês de inadimplemento.
3. Caso ocorra rescisão antecipada do Contrato por iniciativa da **LOCATÁRIA**, e sem que o **LOCADOR** tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do Contrato.
4. Caso ocorra a rescisão antecipada do Contrato por iniciativa do **LOCADOR**, sem que a **LOCATÁRIA** tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, o **LOCADOR** pagará à **LOCATÁRIA** multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

1. A execução do contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da **LOCATÁRIA**, mediante fiscal formalmente designado, o qual exercerá, em nome deste Tribunal, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

1.1. à conformidade das condições ou exigências impostas pela locadora com as contidas neste contrato;

1.2. à adequação dos procedimentos utilizados pela locadora em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste contrato.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

2. A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade da locadora, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD) – LEI 13709/18

1. O TRE-BA e a Contratada se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, atuando da seguinte forma:

a) a coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço, se houver, será realizada mediante prévia e fundamentada aprovação do TRE-BA, responsabilizando-se a Contratada por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins;

b) encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, a Contratada providenciará seu descarte de forma segura.

2. A Contratada dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas neste item, inclusive no tocante à Política de Privacidade do TRE-BA, cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata a presente cláusula.

3. O eventual acesso, pela Contratada, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos de negócio implicará para a mesma e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, no curso do presente contrato e pelo prazo de até 10 anos contados de seu termo final.

4. Representante da Contratada manterá contato formal com representante do TRE-BA, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

5. A critério do TRE-BA, a Contratada poderá ser provocada a preencher um relatório de impacto, conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal de Salvador, capital do Estado da Bahia, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste contrato.



**JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA**

2. E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Salvador, _____ de _____ de 20XX.

Diretor-Geral do TRE-BA

CONTRATADA



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO

ANEXO V

CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 2/2021

FIRMA OU DENOMINAÇÃO:;
CNPJ/MF N.º:;
ENDEREÇO :;
TEL:; **MUNICÍPIO:**; **E-MAIL:**

Acusamos o recebimento do edital supracitado e declaramos ter pleno conhecimento de que o preenchimento incorreto deste protocolo exime o TRE-BA de qualquer responsabilidade quanto ao não recebimento, de nossa parte, de correspondência e/ou mensagens enviadas.

Local, de de 2021

Assinatura:

Nome: