

TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021

Processo nº 2025-80

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “a”, Lei nº 14.133).

1.1. OBJETO

O presente termo de referência tem como objeto a contratação de locação de imóvel para a transferência temporária da equipe do Fórum de Acrelândia, em virtude das obras que serão realizadas no prédio, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. QUANTITATIVO

1.2.1. Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel – para funcionamento da Comarca de Acrelândia, enquanto dado o período de reforma.	Meses	07	R\$3.750,00	R\$26.250,00

1.3. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da locação será de 07 (sete) meses, a contar da data da assinatura, prorrogável, nos termos da lei, por igual período.

1.4. NATUREZA

Locação

1.5. REALIZAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP elaborado?

(X) Sim

() Não. Justificar: _____

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”)

A fundamentação da contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (id. H8713).

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021

Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, enquadrada no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

3.2. RAZÃO DA ESCOLHA

Atendimento às Necessidades Estruturais: O imóvel selecionado possui espaço suficiente para acomodar as secretarias cível e criminal, além de um gabinete para a juíza e salas adequadas para a realização de audiências. Essa configuração é essencial para manter a funcionalidade e a eficiência dos serviços judiciais durante o período de reforma.

Infraestrutura Adequada: A estrutura elétrica do imóvel atende às exigências necessárias para o funcionamento das atividades do Fórum. A instalação da rede lógica, que é a única adaptação necessária, será facilitada pela construção em material modular das paredes, permitindo uma passagem eficiente do cabeamento. Isso assegura que a equipe possa operar com tecnologia adequada e em conformidade com as normas do tribunal.

Condições de Entrega: O imóvel será entregue recém pintado, o que não apenas proporciona um ambiente de trabalho agradável, mas também demonstra o compromisso do locador em oferecer um espaço que atenda às expectativas de qualidade e conforto para os servidores e usuários do sistema judiciário.

Continuidade dos Serviços: A locação deste imóvel é crucial para garantir a continuidade dos serviços judiciais em Acrelândia, evitando a interrupção das atividades que poderiam impactar negativamente a população que depende do acesso à justiça.

Valor do aluguel: Conforme proposta anexada ao processo, o valor do aluguel do referido imóvel, localizado na Rua dos Pioneiros, nº s/n, Centro - Acrelândia/AC, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais mensais) está de acordo com os valores de mercado, inclusive dos outros imóveis visitados na cidade, este apresenta melhor custo benefício pelas justificativas já apresentadas.

O referido imóvel está localizado próximo ao Fórum, o que facilitaria todo o processo de mudança, além de manter os servidores próximos a obra.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”)

A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, para continuidade dos atendimentos aos jurisdicionados na Comarca de Acrelândia. A escolha do imóvel em questão se baseia em critérios técnicos e operacionais que garantem a continuidade dos serviços prestados à população, sem interrupções significativas.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”)

5.1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Locação do imóvel localizado no Lote nº 04, da Quadra-28, Rua Sete Quedas, Zona Urbana, como lote tipo urbano - "A", com as seguintes medidas e confrontações: área de 1.110,00m², limitando-se pela frente com a Rua Sete Quedas, medindo 37,00; Lado direito com o Lote nº 05, medindo 30,00; Lado Esquerdo com Rua Minas, medindo 30,00m; pelos fundos com o Lote nº 03 medindo 37,00, no município de Acrelândia-Ac.

Imóvel perfeitamente adequado às necessidades do Tribunal.

5.2. SUBCONTRATAÇÃO

Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “h”)

6.1. O Locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. O órgão poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

7.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

FISCAL TÉCNICO: Valdismar Castro Junior - GEINS

GESTOR: Natacha Salomão Chagas Almeida - GEINS

7.6.1. Futuras alterações de gestor e fiscal de contrato, serão efetivadas por portaria da Presidência.

Fiscalização Técnica

7.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

7.8. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

7.9. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

7.10. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

7.11. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

7.12. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Gestor do Contrato

7.13. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

7.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

7.15. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

7.16. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

7.17. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

7.18. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

7.19. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

8.1. O aluguel mensal será pago até a data de vencimento constante do boleto bancário a ser enviado pelo Locador no mês subsequente ao vencido.

Justificativa para O Parcelamento Ou Não Da Solução

8.2. Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 9 (nove) meses ou mais.

Prazo de pagamento

8.3. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento do boleto bancário pelo Locatário. O pagamento, por sua vez, deverá ser realizado até a data de vencimento consignada no referido documento.

8.4. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o boleto bancário apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: data de vencimento, data da emissão, dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

8.5. Havendo erro na apresentação do boleto bancário ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário.

Forma de pagamento

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

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

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

8.9. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8.10. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais) mensais, totalizando R\$26.250,00 (vinte e seis mil e duzentos e cinquenta reais) pelo período de 7 (sete) meses, conforme custos unitários apostos em anexo (mapa de preços).

10. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:

11.1. Promover, por meio do Titular da Gerência de Instalações deste Tribunal, o acompanhamento e a gestão da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos através de relatório que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da locadora;

11.2. Incumbe ao fiscal do contrato, com antecedência de três meses do término do contrato, solicitar o aditamento por termo nos autos ou a ruptura contratual (resilição ou rescisão), de forma justificada através de relatório, para que Administração tenha tempo hábil para providenciar a instrução procedimental e submetê-lo ao Presidente deste Poder.

11.3. Efetuar o pagamento a locadora, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas em Cláusula Contratual

11.4. Devolver o imóvel reformado, ao final da vigência contratual, nas mesmas condições em que a edificação foi entregue, inicialmente, ao Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes:

12.1. Locar o imóvel nas condições, no preço e no prazo estipulados em Contrato;

12.2. O imóvel não poderá ser objeto de cessão, transferência ou alienação, no todo ou em parte, sem previa anuência expressa deste Tribunal enquanto vigor o presente instrumento;

12.3. A inadimplência da contratada quanto aos encargos comerciais e fiscais, não transfere a responsabilidade por seu pagamento ao contratante, razão pela qual a contratada renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva com o contratante;

12.4. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Procedimento.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Contratação de serviço ao aluguel de imóvel com o objetivo de realocar temporariamente o Fórum da Comarca de Acrelândia durante reforma do prédio sede, conforme [H8713] ETP e [D11113] PROPOSTA DE LOCAÇÃO PROPRIETÁRIA 01:

I) Programa de Trabalho: 203.002.02.122.2293.2257.0000 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/AC/DIPES

II) Fonte de Recursos: 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos

IV) Elemento de Despesa: 33903600000000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FISICA

Contratação de serviço ao aluguel de imóvel com o objetivo de realocar temporariamente o Fórum da Comarca de Acrelândia durante reforma do prédio sede, conforme [H8713] ETP e [D11135] PROPOSTA DE LOCAÇÃO PROPRIETÁRIA 02.

I) Programa de Trabalho: 203.002.02.122.2293.2257.0000 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/AC/DIPES

II) Fonte de Recursos: 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos

IV) Elemento de Despesa: 33903600000000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FISICA

13.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Rio Branco, 01 de abril de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **CLEMILSON LAURENTINO DOS SANTOS**, Técnico Judiciário em 07/04/2025 às 09:32:12.



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço <http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela KIKN.DR9M.ZHR5.IP3C