



Termo de Referência

Serviços sem Alocação de Mão de Obra

1. Objeto a ser Contratado (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei nº 14.133/2021)

1.1. Descrição Detalhada do Objeto

Locação de imóvel situado na Rua José Bezerra, 61 - Centro - Bom Jardim/PE, para fins de instalação da sede do Cartório Eleitoral, nos moldes da Lei 14.133/2021.

1.2. Vigência da Contratação e Possibilidade de Prorrogação

A vigência será de 01/07/2024 até 30/06/2029, com a possibilidade de prorrogação, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

A lei 14.133/2021, em seu art. 107, estabelece:

"Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes."

2. Fundamentação da Contratação (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’ da Lei nº 14.133/2021)

Atualmente a unidade cartorária eleitoral do município de Bom Jardim encontra-se instalada no imóvel situado na Rua José Bezerra, 61 - Centro - Bom Jardim/PE, objeto do contrato de locação nº 44/2012 (0298242).

Informamos que, no momento da consulta sobre o interesse na prorrogação do contrato de locação nº 44/2012 pelo período de 01/01/2024 a 31/12/2025, o proprietário não concordou com a prorrogação, **uma vez que o índice previsto contratualmente para aplicação do reajuste não atendia ao valor pretendido para manutenção da locação.**

Desta forma, foi formalizada a prorrogação do contrato vigente de 01/01 até 30/06/2024 (2397378) com o fim de, durante esse período, vislumbrar as opções disponíveis para a alocação do Cartório Eleitoral.

Para tanto, considerando os termos do Relatório do grupo de estudo que apresentou os estudos de procedimentos necessários à regulamentação nos processos de locação de imóveis neste Regional (2146760), há de se observar:

"a) Estabelecimento, como regra, da consulta prévia sobre a existência de imóveis da União disponíveis para uso na Secretaria de Patrimônio da União (SPU), a fim de obter informações acerca de imóveis aptos para ocupação nas localidades de interesse do TRE/PE;

b) Aperfeiçoamento da pesquisa de mercado, com o objetivo de levantar todas as possíveis soluções para locação de imóvel, considerando inclusive a possibilidade de compartilhar com órgãos federais a utilização do mesmo prédio, a fim de otimizar o uso de grandes espaços, aliado à necessidade de redução de custos com as contratações;

c) Considerar que a possibilidade de compartilhamento de áreas do TJPE, objeto do Termo de Concessão de Uso, é mais vantajosa financeiramente para o Tribunal, em comparação com o custo de uma locação particular, tendo em vista que no custo do ressarcimento já se encontram abrangidas despesas de energia elétrica, água, serviços gerais;

d) Após a verificação da inexistência de disponibilidade de imóvel da União e a impossibilidade de compartilhamento de área do TJPE, estabelecer procedimentos para a realização de chamamento público, a fim de garantir a participação do mercado imobiliário e proprietários particulares na busca pela melhor solução de locação, com definição de equipe responsável pelas análises dos imóveis que serão apresentados, a ser amplamente divulgado no Diário Oficial da União (DOU), jornais locais de grande circulação, rádios, sítio na Internet do órgão ou entidade locatária, Portal de Compras do Governo Federal etc;

e) Caso sejam identificados dois ou mais imóveis que atendam aos critérios estabelecidos no chamamento público, não se configurará a inexigibilidade, ocasião em que deverá ser realizada a licitação, sendo necessário para isso que o TRE-PE regulamente os procedimentos que deverão ser adotados no procedimento licitatório."

Em relação à consulta prévia sobre a disponibilidade de imóveis da União:

Informamos que **efetivamos a pesquisa SISREI**, que é a ferramenta atualmente disponível para consultar imóveis da União, Anexo XVII (2589938). Foi obtida a resposta do sistema informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas, Anexo XXI (2595797).

Em relação à possibilidade de compartilhamento de área do TJPE:

Realizamos consulta ao TJPE, a fim de verificar a possibilidade de compartilhamento de imóveis. O TJPE já respondeu, informando a impossibilidade de compartilhamento, Anexo I 2408226.

Cumpramos observar que em procedimento de Auditoria, atendendo à determinação da Diretoria-Geral, a Seção de Auditoria de Contratações (SEACO) - vinculada à Secretaria de Auditoria (SAU), emitiu a Informação nº 5956 - TRE-PE/PRES/SAU/COAUC/SEACO (INFORMAÇÃO Nº 02/2021 - TRE-PE/PRES/SAU/COAUC/SEALCO - SEI nº 0008395-59.2020.6.17.8000 doc nº 1469111) em 08/07/2021, com as seguintes considerações:

"Nessa senda, oportuno se faz avaliar também a possibilidade de utilização do Chamamento Público, como forma de prospecção do mercado local para obtenção de propostas mais vantajosas para locação de imóvel, dando ampla publicidade acerca do interesse da Administração."

O novo regramento da Lei 14.133/2021, clareado pela IN SEGES/ME nº 103/2022, deixa evidenciado que a partir de sua vigência o processo de locação de imóvel a ser adotado pela administração pública passará a abandonar consideravelmente a discricionariedade do administrador, existente atualmente na hipótese da dispensa de licitação, e exigirá a realização de processo licitatório, com possibilidade da situação de excepcionalidade legal, com observância de seus critérios.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, **que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, que entrou em vigor em 30/03/2003**, estabelece :

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

[...]

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

[...]

Art. 10. Os órgãos ou as entidades **deverão** realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

[...] (grifos nossos)

Ou seja, a regra passará a ser a licitação para a locação de imóveis - quando houver pluralidade de imóveis que atendam às exigências da Administração - e inexigibilidade, quando as características das instalações e de localização tornem necessária sua escolha ou, por analogia, quando só houver uma opção decorrente do chamamento público.

Assim, foi elaborado o Edital nº 03/2023 (2416887) que previu a necessidade de locação de imóvel no município, cujo modelo de locação foi o BUILT TO SUIT, em razão da necessidade do locador adequar o imóvel conforme necessidades apontadas pelo Tribunal.

As vantagens para a Administração Pública são inúmeras, já que evita gastos elevados antes da utilização do empreendimento e concentra a força de trabalho na atividade-fim do órgão ou entidade públicos. Vejamos algumas dessas vantagens:

- a Administração começa a pagar pela fruição ou amortização somente após o início da utilização do imóvel;
- utilização de adequações de acordo com a necessidade específica da organização;
- transferência a particular de todos os esforços de execução e fiscalização da obra, bem como do acompanhamento e responsabilização pela quitação dos seus encargos.

DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Considerando a orientação da SEACO e o normativo federal que trata do assunto, foi realizado o chamamento público para prospectar o mercado imobiliário no Município.

O Edital de Chamamento Público 03/2023 (2416887), publicado no DOU de 18/01/2024 (2432809), estabeleceu um prazo de 15 dias para que os possíveis interessados na locação apresentassem documentação e proposta, tendo o prazo para apresentação de propostas transcorrido em 02/02/2024 .

Foi obtido como resultado proposta única de locação do imóvel situado à rua Jose Bezerra, nº 61, Centro, de propriedade do Senhor José Maria Guerra de Albuquerque, conforme e-mail (2453721).

A proposta inicial no valor mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) consta no Anexo II (2446363). Sendo apresentada nova proposta no valor mensal de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais) para atendimento das adequações apontadas pela SEARQ para locação do imóvel (2525613).

A pesquisa de mercado, realizada no município, consta no item 1.9 do ETP, e apontou que o custo médio de locação no município é de

R\$ 1.900,00 mensal, valor que pode servir de referência para o valor na localidade.

DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O proprietário encaminhou toda documentação exigida no edital de chamamento, com exceção do "Habite-se do imóvel" e do "Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA instalado e funcional", o que, de acordo com o abaixo exposto, não inviabiliza a sua contratação:

- Conforme Despacho 6634 (2463193) no imóvel destinado a locação do Cartório Eleitoral de Bom Jardim, não há necessidade de instalação do "Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, tendo em vista o anexo com dimensionamento apresentado na planta baixa (2446387).
- Em relação ao "Habite-se", apesar do imóvel não ter essa documentação, trazemos **à tona os termos do Parecer 112 (2458713) emitido no SEI 0022596-51.2023.6.17.8000, em relação ao imóvel de Bom Conselho, a fim de que seja analisada a possibilidade de feitura da contratação.**
- Visualiza-se a Escritura e o Registro do imóvel, no Anexo II (2446363).

DOS CRITÉRIOS DE SEGURANÇA

- Gradeado;
- Lajeado;
- Com portas e janelas em perfeito estado;
- Em local central (não ermo) e não vizinho a terrenos baldios ou imóveis abandonados.
- Existência de sistemas de segurança, físicos ou eletrônicos;
- Presença de equipamentos e rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação e localização do edifício;
- Em condições físicas e estruturais adequadas, de forma a exigir o mínimo de adequações e/ou reformas para garantir a segurança pessoal e patrimonial do TRE-PE;
- Apresentação de **condições mínimas de segurança contra incêndio**, devendo os locais possuir o documento para a comprovação de que a edificação se encontra devidamente regularizada junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, através do Atestado de Regularidade, que prevê a quantidade mínima de equipamentos contra incêndio, os requisitos e procedimentos para regularização dos imóveis de acordo com o tipo de ocupação e área construída, devendo possuir os equipamentos de combate a incêndio, que são imprescindíveis para evitar e/ou minimizar os danos, inclusive, pelo grau de vulnerabilidade do local, devendo seguir as orientações e requisitos constantes no Código contra incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco-COSCIP, como também, comprovando assim, a existência de extintores de incêndio, sinalizações de emergência, mangueiras de incêndio, central de detecção e alarmes para os locais a serem protegidos, atendendo assim, as condições mínimas de segurança contra incêndios, salientando que, em não havendo concordância por parte do proprietário em cumprir com os requisitos acima expostos, caberá à Administração decidir pela vantajosidade/oportunidade de locação do imóvel, assumindo os custos para os reparos necessários.

O Relatório de Segurança emitido pela ASSEG - TRE-PE fez as seguintes observações (2563740):

- 1 - Gestão junto ao comando do batalhão de área da PMPE para que sejam feitas rondas (diurnas e noturnas) na localidade.
- 2 - Estabelecer estratégia de interação entre a Delegacia da Polícia Civil, Polícia Militar e a Guarda Municipal (criar um canal de comunicação por exemplo), visando ações eficazes para facilitar possíveis situações de emergência.
- 3 - Utilização de um cadeado, sugestão de 4mm de qualidade, na porta de acesso externa, como reforço a tranca apenas por chave simples da fechadura de aço.

Quanto a apresentação de **condições mínimas de segurança contra incêndio**, a ASSEG fez as considerações abaixo, conforme Anexo XX (2594556):

"Diante da solicitação de pronunciamento referente a locação do imóvel localizado na cidade de Bom Jardim/PE, constante no processo SEI 0022384-30.2023.6.17.8000, destaco que o imóvel não possui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), apesar de não constar no relatório de vistoria, passará a ser um item obrigatório nos relatórios a informação se o imóvel possui referido auto."

Destacamos que no local já possui a quantidade de extintores de incêndio necessário, placas de identificação e rotas de fuga, estes são equipamentos mínimos para atendimento de segurança contra incêndio, entretanto, existe a necessidade de obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)."

Sendo assim, informamos que todo local que esteja sendo utilizado para destinação (Tipo J - Pública), deverá possuir o AVCB."

Considerando que se trata de imóvel no qual já funciona o Cartório Eleitoral de Bom Jardim, possuindo assim a quantidade de extintores de incêndio necessário, placas de identificação e rotas de fuga, equipamentos mínimos para atendimento de segurança contra incêndio e ser o único imóvel que atendeu ao chamamento, **solicitamos que seja analisada a possibilidade de feitura da contratação.**

CRITÉRIOS DE ACESSIBILIDADE

- Segundo determina a Resolução nº 401/2021 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), devem ser adotadas medidas para garantir a acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida oferecendo a eliminação de barreiras urbanísticas ou

- arquitetônicas nos imóveis para promover a igualdade;
- Os imóveis devem ter trajeto contínuo que conecte os ambientes externos ou internos. Assim, os desníveis devem ter no máximo 5mm ou rampa com inclinação especificada na NBR9050/2020, a edificação deve ser térrea ou possuir elevadores e as dimensões de circulação devem ser apropriadas;
 - Os imóveis devem ter acesso facilitado para circulação de transporte público, vagas de estacionamento próximas ao local e ser servido de vias públicas em condição de uso com segurança;
 - As edificações de uso público devem ter sanitário acessível (Decreto Federal 5.296/2002, art .22). Caso o imóvel não possua sanitário acessível, deverá ser verificada a possibilidade de adaptação de sanitário existente ou construção de novo sanitário seguindo as especificações da NBR9050/2020;
 - De acordo com a Resolução nº401/2021/CNJ, art. 4º,VII, devem ser consideradas todas normas técnicas de acessibilidade na locação garantindo-se adaptações razoáveis.

DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS À LOCAÇÃO DO IMÓVEL

A Seção de Arquitetura deste Tribunal apresentou o layout com as adaptações a serem feitas pelo locador, a fim de abrigar o Cartório Eleitoral, conforme previsto nos itens 8.3 e 9 do Edital, Anexos VI (2496595) e VII (2496614).

Como exposto acima, inicialmente, o proponente apresentou proposta de locação no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), pág. 1 do Anexo II (2446363). Após ciência do locador acerca das adaptações necessárias, o valor proposto para a locação foi de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), Anexo IX - Proposta após reforma (2525613).

As adequações necessárias e apontadas pela SEARQ se referem à construção de banheiro destinado ao público, o qual deve ser de fácil acesso e que não necessite acesso à área restrita aos servidores. O proprietário do imóvel aceitou a proposta e informou que irá contratar o profissional para que sejam feitas as adequações da SEARQ - Anexo VIII - Ata da reunião realizada para tratar da adequação Imóvel (2512655).

Em razão do exposto, e considerando que o objeto de locação restringe-se a um único imóvel que atendeu ao chamamento público, aliado ao fato de que o proprietário concorda em executar as adaptações necessárias, verifica-se que foram atendidos os requisitos previstos no parágrafo 5º do art. 74 da lei 14.133/2021.

3. Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor (art.6º, inciso XXIII, alínea ‘h’ da Lei nº 14.133/2021)

A locação se processará mediante por Contratação Direta (inexigibilidade de licitação), em razão da finalização do procedimento de Chamamento Público no município, que apontou apenas o referido imóvel, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

Os dados bancários do locador constam na Informação 8387 (2539001).

3.1. Critério de Julgamento, Adjudicação e Homologação

Inexigibilidade de licitação, em razão de finalização de Chamamento Público, que apontou apenas um interessado.

3.2. Tratamento Diferenciado (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)

Não se aplica.

3.3. Das Condições de Habilitação

As habilitações necessárias foram devidamente conferidas, a saber:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

- Cópia da escritura de compra e venda do imóvel ou outro que demonstre a posse do imóvel, com indicação de metragem e demais características físicas do imóvel, págs. 3 e 4 do Anexo II (2446363);
- Documento que comprove a propriedade do mesmo, desde que, em qualquer caso, com o devido registro no Cartório de Imóveis, págs. 3 e 4 do Anexo II (2446363);
- Cópia de Certidão Negativa de Foro, caso o imóvel seja de foreiro (não se aplica);
- Cópia do registro geral do proprietário e cópia do CPF, pág. 2 do Anexo II (2446363);
- Certidão Negativa de Débitos junto à NEOENERGIA, Pág. 1 do Anexo IV (2448868);
- Certidão Negativa de Débitos junto à COMPESA, Anexo XI (2539026)
- “Habite-se” do imóvel, conforme exposto no Item 2, apesar do imóvel não ter essa documentação, trazemos à tona os termos do Parecer 112 (2458713) emitido no SEI 0022596-51.2023.6.17.8000, em relação ao imóvel de Bom Conselho, a fim de que seja dispensada a apresentação da referida documentação.

HABILITAÇÃO FISCAL

- Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU e/ou Taxas de Limpeza urbana - TLP), Anexo X (2539012);

- Certidão Negativa de Tributos Federais, pág. 3 do Anexo XVIII (2589876);
- Certidão de regularidade Estadual, pág. 1 do Anexo XVIII (2589876);
- Certidão de regularidade Trabalhista, pág. 2 do Anexo XVIII (2589876).

HABILITAÇÃO SOCIAL E TRABALHISTA

- Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas praticados em face de trabalhadores menores, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, ou Declaração firmada pela licitante, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que não emprega menor de dezesesseis anos, salvo maiores de quatorze anos na condição de aprendiz, sob as penas da lei, consoante o disposto no art. 68, VI, da Lei n.º 14.133/2021, Anexo XIV (2539054);
- Declaração negativa de nepotismo, previsto na Resolução 007/2005-CNJ, Anexo XIII (2539045);
- Declaração da Resolução CNJ 156/2012 - Improbabilidade Administrativa, Anexo XII (2539036).

4. Descrição da Solução e Adequação Orçamentária (art. 6º, inciso XXIII, alíneas ‘c’ e ‘j’ e art. 40, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021)

4.1. Descrição da Solução

Consta no item 1.9 do ETP.

4.2. Adequação Orçamentária

4.2.1. Sequencial do PCA

A despesa decorrente desta contratação neste exercício está previsto no sequencial 60 do PCA 2024 com o valor de R\$ 12.644,41(2507212).

O valor do Contrato n. 44/2012, após o reajuste devido, totalizou R\$ 6.252,35 (seis mil, duzentos e cinquenta e dois reais e trinta e cinco centavos), para a vigência compreendida entre 01/01/2024 a 30/06/2024 conforme Informação ASSEC (2464134).

O valor solicitado para o aluguel foi de R\$ 1.900,00, assim para o período de 01/07/2024 a 31/12/2024, será necessário o valor de R\$ 11.400,00.

Considerando o valor já empenhado para o contrato vigente no período de 01/01 a 30/06/2024, para o período de julho a dezembro de 2024, há disponibilidade de R\$ 6.392,06 no PCA 2024, portanto há necessidade de acréscimo de R\$ 5.007,94. Necessário se faz a complementação, sendo emitido o formulário de acréscimo de valor no PCA 2024 (2589888).

4.2.2. Natureza de Despesa e Tipo de Orçamento

Trata-se de despesa corrente prevista no orçamento ordinário, cuja natureza da despesa é 339036.

O valor total estimado da contratação para os 5 (cinco) anos, 01/07/2024 a 30/06/2029, é de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

Segue detalhamento do valor total da contratação, por exercício:

R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) - exercício 2024 (período compreendido entre 01/07 a 31/12/2024);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2025 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2026 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2027 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2028 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) - exercício 2029 (período compreendido entre 01/07 a 30/06/2029 - previsto reajuste pelo IPCA).

4.2.3. Modalidade da Nota de Empenho

Ordinário	x	Global	Estimativo
-----------	---	--------	------------

5. Requisitos da Contratação (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ e art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021)

O imóvel deve apresentar seguintes condições, conforme Edital 03/23 (2416887):

FÍSICAS:

- Fornecimento de energia elétrica e água;
- Instalações elétricas (iluminação suficiente, fiação e tomadas em boas condições etc) e hidrossanitárias (torneiras, pias, caixa d'água, esgotamento etc);
- Inexistência de rachaduras e fissuras;
- Condições adequadas da pintura (parede e esquadrias) - sem mofo, descascada, etc;
- Esquadrias (portas e janelas) em perfeito funcionamento e estado;

- Coberta com madeiramento, se for o caso, e telhas em bom estado, sem goteiras e infiltrações;
- Inexistência de cupim ou outra praga;
- Piso em bom estado, preferencialmente não ser carpete;
- Existência de caixas de ar-condicionado ou estrutura adequada para instalação de splits;
- O imóvel deve possibilitar a instalação de ar-condicionado, inclusive modelo Split, com possibilidade de instalação de unidade condensadora na fachada externa ou na cobertura;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- A localização deve ser de fácil acesso, com ruas pavimentadas, em local central, com serviço de transporte público, caso existente no município;
- Os banheiros existentes devem possuir ventilação (natural ou artificial);
- Deve ter possibilidade de instalação/adequação/construção de salão de atendimento ao público, climatizado, com espaço que possibilite disposição de longarinas para espera;
- Deve ter possibilidade de instalação/adequação/construção de dois ambientes separados, destinadas à administração e à sala de chefia das zonas eleitorais existentes no município;
- Deve possuir ambiente que sirva para instalação de micro-ondas, frigobar e bebedouro, com acréscimo de área no computo geral.

DE SEGURANÇA:

- O imóvel não deve estar localizado em local ermo, nem próximo de imóveis abandonados que facilite o acesso de meliantes;
- O local deve possuir iluminação pública.
- Não há necessidade de instalação de SPDA-conforme informação (2463193), "informo-vos que no imóvel destinado a locação do Cartório Eleitoral de Bom Jardim, não há necessidade de instalação do "Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, tendo em vista o anexo com dimensionamento apresentado na planta baixa (id.2446387)."

CRITÉRIOS DE SEGURANÇA (preferencialmente, o imóvel deve ser/estar);

- Gradeado;
- Lajeado;
- Com portas e janelas em perfeito estado;
- Em local central (não ermo) e não vizinho a terrenos baldios ou imóveis abandonados.
- Existência de sistemas de segurança, físicos ou eletrônicos;
- Presença de equipamentos e rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação e localização do edifício;
- Em condições físicas e estruturais adequadas, de forma a exigir o mínimo de adequações e/ou reformas para garantir a segurança pessoal e patrimonial do TRE-PE;
- Apresentação de condições mínimas de segurança contra incêndio, devendo os locais possuir o documento para a comprovação de que a edificação se encontra devidamente regularizada junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, através do Atestado de Regularidade, que prevê a quantidade mínima de equipamentos contra incêndio, os requisitos e procedimentos para regularização dos imóveis de acordo com o tipo de ocupação e área construída, devendo possuir os equipamentos de combate a incêndio, que são imprescindíveis para evitar e/ou minimizar os danos, inclusive, pelo grau de vulnerabilidade do local, devendo seguir as orientações e requisitos constantes no Código contra incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco-COSCIP, como também, comprovando assim, a existência de extintores de incêndio, sinalizações de emergência, mangueiras de incêndio, central de detecção e alarmes para os locais a serem protegidos, atendendo assim, as condições mínimas de segurança contra incêndios, salientando que, em não havendo concordância por parte do proprietário em cumprir com os requisitos acima expostos, caberá à Administração decidir pela vantajosidade/opportunidade de locação do imóvel, assumindo os custos para os reparos necessários.

CRITÉRIOS DE ACESSIBILIDADE

- Segundo determina a Resolução nº 401/2021 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), devem ser adotadas medidas para garantir a acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida oferecendo a eliminação de barreiras urbanísticas ou arquitetônicas nos imóveis para promover a igualdade;
- Os imóveis devem ter trajeto contínuo que conecte os ambientes externos ou internos. Assim, os desníveis devem ter no máximo 5mm ou rampa com inclinação especificada na NBR9050/2020, a edificação deve ser térrea ou possuir elevadores e as dimensões de circulação devem ser apropriadas;
- Os imóveis devem ter acesso facilitado para circulação de transporte público, vagas de estacionamento próximas ao local e ser servido de vias públicas em condição de uso com segurança;
- As edificações de uso público devem ter sanitário acessível (Decreto Federal 5.296/2002, art. 22). Caso o imóvel não possua sanitário acessível, deverá ser verificada a possibilidade de adaptação de sanitário existente ou construção de novo sanitário seguindo as especificações da NBR9050/2020;
- De acordo com a Resolução nº401/2021/CNJ, art. 4º,VII, devem ser consideradas todas normas técnicas de acessibilidade na locação garantindo-se adaptações razoáveis.

O proprietário apresentou Termo de Compromisso, Anexo XVII (2589630), para realização dos serviços abaixo listados para adequação do imóvel ao proposto pela SEARQ no Anexo VI (2496595), :

Instalação de grades internas de segurança na janela da cozinha e na janela do banheiro

Construção de banheiro na área de atendimento ao público, com tamanho de 1,60m x 2,18m

Construção de barras de apoio.

Foi ainda realizada reunião com o proprietário estando presentes os chefes das SESAD, da SEARQ e do Cartório para alinhamento das adequações a serem realizadas, conforme Ata da reunião de 03/04/2024, Anexo VIII (2512655).

5.1. Necessidade de Manutenção Preventiva e Corretiva (referente à Prestação de Serviço)

Não se aplica.

5.2. Parcelamento do Objeto

Não se aplica.

5.3. Garantia dos Serviços

Não se aplica.

5.4. Materiais e Equipamentos

Não se aplica.

5.5. Vistoria Técnica

A ASSEG realizou vistoria do imóvel, conforme Anexo XV (2563740).

A SEARQ deverá realizar nova vistoria após adequação do layout pelo locador, o que poderá ser feito de forma on line ou presencial o que será avaliado oportunamente pela referida unidade.

5.6. Qualificação Técnica

Não se aplica.

5.7. Condições da Proposta

A proposta da locação consta no Anexo IX (2525613).

5.8. Estimativa de Preços (Custo Médio da Contratação)

A locação do imóvel tem o custo mensal fixado em R\$1.900,00 (mil e novecentos reais), conforme proposta apresentada pelo locador, considerando as adequações necessárias.

Analisando os preços de locação obtidos na localidade, constantes do ETP, no Item 1.9 (2409949), verifica-se que a média de valores calculada totaliza R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), estando o preço ofertado compatível com o mercado local.

Assim, o valor total estimado da contratação para os 5 (cinco) anos, 01/07/2024 a 30/06/2029, é de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

Segue detalhamento do valor total da contratação, por exercício:

R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) - exercício 2024 (período compreendido entre 01/07 a 31/12/2024);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2025 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2026 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2027 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) - exercício 2028 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) - exercício 2029 (período compreendido entre 01/07 a 30/06/2029 - previsto reajuste pelo IPCA).

5.9. Preposto da Empresa

Não se aplica.

5.10. Critérios de Sustentabilidade

Impacto Ambiental

Inexistência ou a necessidade de retirada de passivos ambientais encontrados nos imóveis, gerados anteriormente à locação e não detectados na vistoria, devem ser retirados pelo locador no prazo máximo de 30 dias da constatação, sob penalidade a ser definida, conforme Despacho AGS 19042 (2214774), emitido no SEI (0000676-55.2022.6.17.8000).

A Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), prevê:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

XV - rejeitos: resíduos sólidos que, depois de esgotadas todas as possibilidades de tratamento e recuperação por processos tecnológicos disponíveis e economicamente viáveis, não apresentem outra possibilidade que não a disposição final ambientalmente adequada;

XVI - resíduos sólidos: material, substância, objeto ou bem descartado resultante de

atividades humanas em sociedade, a cuja destinação final se procede, se propõe proceder ou se está obrigado a proceder, nos estados sólido ou semissólido, bem como gases contidos em recipientes e líquidos cujas particularidades tornem inviável o seu lançamento na rede pública de esgotos ou em corpos d'água, ou exijam para isso soluções técnica ou economicamente inviáveis em face da melhor tecnologia disponível.

Sustentabilidade Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) relacionado(s) ao objeto

ODS 8. Trabalho decente e crescimento econômico Objetivo 8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos.

ODS 12. Consumo e produção responsáveis Objetivo 12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis.

ODS 16. Paz, Justiça e Instituições eficazes Objetivo 16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis. É obrigação do(a) contratado(a) a manutenção das condições mencionadas nos subtópicos abaixo, o que poderá ser verificado constantemente durante toda a vigência do contrato, sob pena de rescisão contratual.

Critérios Sociais

Não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH nº 4, de 11 de maio de 2016. (p. 60 da 3ª Edição, ano 2021 do Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho). Não ter sido condenado(a), o(a) contratado(a) e/ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta à previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal Brasileiro; do Decreto nº 5.017, de 12 de março de 2004 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nºs 29 e 105. (p. 42, "1.3" do Guia Prático de Licitações Sustentáveis do STJ e p. 60 da 3ª Edição, ano 2021 do Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho).

Critérios Ambientais

Se comprometer a remover até o ato da entrega do imóvel, quaisquer rejeitos e resíduos sólidos, segundo as definições do Art. 3º, incisos XV e XVI, da Lei nº 12.305/2010, existentes na área do imóvel, destinando-os corretamente, de acordo com a Lei. Se responsabilizando, inclusive, por quaisquer desses materiais que tenham sido gerados anteriormente à aquisição ou locação e não tenham sido detectados no ato da vistoria, devendo ser retirados pelo(a) contratado(a) no prazo estabelecido pela contratante. - As instalações hidráulicas e sanitárias devem estar em perfeito estado de conservação, sem vazamentos, a fim de evitar o desperdício de água.

Critérios Culturais

Não se aplica.

Critérios de Acessibilidade

Segundo determina a Resolução nº 401/2021 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), devem ser adotadas medidas para garantir a acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida oferecendo a eliminação de barreiras urbanísticas ou arquitetônicas nos imóveis para promover a igualdade;

Os imóveis devem ter trajeto contínuo que conecte os ambientes externos ou internos. Assim, os desníveis devem ter no máximo 5mm ou rampa com inclinação especificada na NBR9050/2020, a edificação deve ser térrea ou possuir elevadores e as dimensões de circulação devem ser apropriadas;

Os imóveis devem ter acesso facilitado para circulação de transporte público, vagas de estacionamento próximas ao local e ser servido de vias públicas em condição de uso com segurança;

As edificações de uso público devem ter sanitário acessível (Decreto Federal 5.296/2002, art .22). Caso o imóvel não possua sanitário acessível, deverá ser verificada a possibilidade de adaptação de sanitário existente ou construção de novo sanitário seguindo as especificações da NBR9050/2020;

De acordo com a Resolução nº401/2021/CNJ, art. 4º,VII, devem ser consideradas todas normas técnicas de acessibilidade na locação garantindo-se adaptações razoáveis.

Critérios de Saúde

Não se aplica.

6. Modelo de Execução do Objeto (art. 6, XXIII, alínea “e” e art. 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021)

Não se aplica.

6.1. Obrigações da Contratada

I – entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

II – pagar os valores relativos à taxa de bombeiro, ao IPTU, ou qualquer outro tributo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato;

III – exibir à **Locatária**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas dos sobreditos tributos;

IV – garantir, durante o prazo de vigência, o uso pacífico do imóvel locado;

V – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à presente locação;

VI – fornecer à **Locatária**, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII – comunicar à **Locatária** eventual modificação em seu endereço, sob pena de se considerar perfeita a notificação realizada no endereço constante neste contrato;

VIII -informar à **Locatária** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, com a apresentação da documentação correspondente;

IX – manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

As obrigações deste Contrato cessarão de pleno direito, após devolvidas as chaves ao **Locador**, bem como satisfeitos os pagamentos de aluguel, água e luz pertinentes ao prazo da locação.

O **Locador** se compromete a não alienar o imóvel objeto deste Contrato durante o prazo de vigência avençado.

6.2. Obrigações do Contratante

I – pagar os valores relativos aos aluguéis e aos demais encargos da locação;

II – servir-se do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III – vistoriar o imóvel, no início e no término da locação, pela Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura da **Locatária**, junto a representante do **Locador**, para tomarem ciência das características e das condições do imóvel e lavrarem Termo de Vistoria;

IV – fornecer ao **Locador**, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

V – permitir a vistoria do imóvel pelo **Locador** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

VI – restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme relatório de vistoria elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

VII – comunicar ao **Locador** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VIII – realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

IX – pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

X – proceder, junto às concessionárias de serviço público, CELPE e Compesa, a transferência da titularidade dos respectivos contratos para a responsabilidade da **Locatária**, bem como arcar com o pagamento dessas despesas;

XI – providenciar, ao final da locação, a exclusão da titularidade das contas de água e luz da **Locatária**;

XII – publicar o extrato da dispensa de licitação no Diário Oficial da União.

XIII- Realizar averbação na matrícula do imóvel locado pelo TRE/PE, visando a continuidade da vigência do contrato, em caso de alienação do imóvel, conforme art. 8º da Lei nº 8.425/91, conforme Pronunciamento nº 541/2022-TRE-PE/PRES/DG/ASSDG (SEI 0019568-17.2019.6.17.8000 doc. 1921090).

7. Gestão e Fiscalização da Contratação (art. 6º, inciso XXIII, alíneas ‘f’ e ‘g’ da Lei nº 14.133/2021)

Gestão e Fiscalização da Contratação	Servidor	Telefone	E-mail Funcional
Gestor do Contrato	Jeniffer Silveira Chung	9360	sesad@tre-pe.jus.br
Fiscais da Contratação	Luciana dos Santos Monteiro	9348	sesad@tre-pe.jus.br

7.1. Critérios de Medição e de Pagamento

Não se aplica.

7.2. Penalidades

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei (14.133/2021) as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

*§ 2º A sanção prevista no inciso I do **caput** deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no [inciso I do caput do art. 155 desta Lei](#), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.*

*§ 3º A sanção prevista no inciso II do **caput** deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no [art. 155 desta Lei](#).*

*§ 4º A sanção prevista no inciso III do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos [incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei](#), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.*

*§ 5º A sanção prevista no inciso IV do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos [incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei](#), bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.*

*§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do **caput** deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:*

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

*§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do **caput** deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do **caput** deste artigo.*

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

*§ 9º A aplicação das sanções previstas no **caput** deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.*

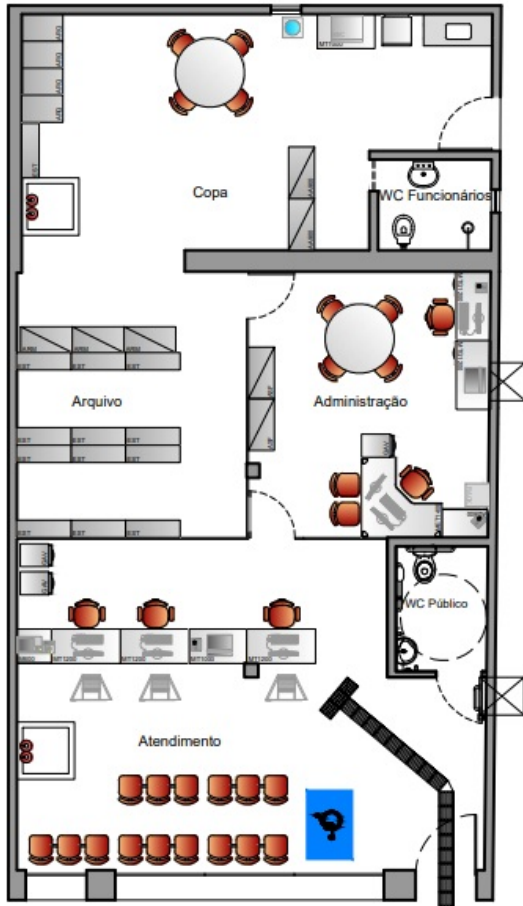
7.3. Reajuste e Aditamento

Há possibilidade de acréscimo, supressão contratual e reajuste nos termos da Lei nº 14.133 de 01/04/2021.

Para o cálculo do reajuste será adotada o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo/IBGE) ou outro índice que venha a substituí-lo, ou seja, determinado pelo Governo Federal, após 01 ano de vigência contratual.

8. Informações Complementares

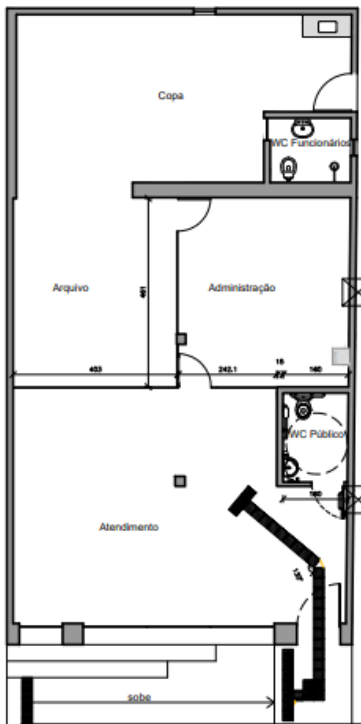
Conforme Despacho SEARQ (2496624), é necessária a instalação de banheiro destinado ao público, de fácil acesso, visível na área de atendimento e que não necessite acesso à área restrita aos servidores, conforme plantas anexas:



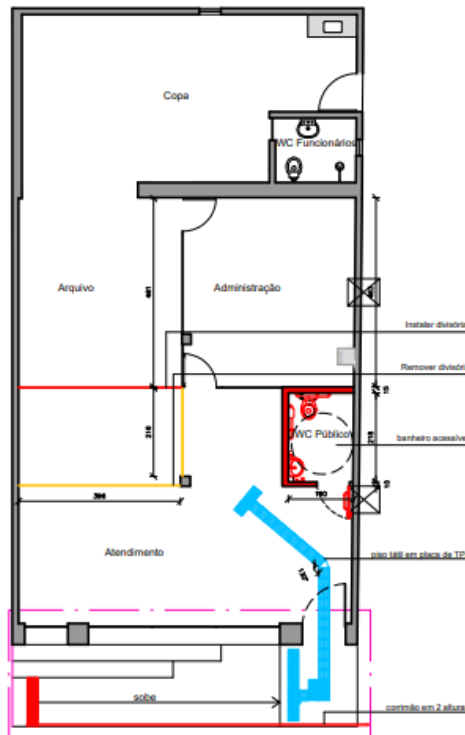
PLANTA BAIXA - LAYOUT
ESC. 1/75

CARTÓRIO DE BOM JARDIM
PLANTA BAIXA - ACESSIBILIDADE
ESCALA: 1/75

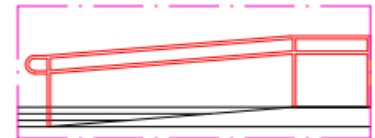
PRANCHA
01



PLANTA BAIXA - ADEQUAÇÃO
ESC. 1/75



PLANTA BAIXA - DEMOLIR/CONSTRUIR
ESC. 1/75



VISTA DO CORRIMÃO
ESC. 1/75



PLANTA DE REFORMA - CORRIMÃO
ESC. 1/75

LEGENDA

■	Construir	■	Demolir
------------------------------------	-----------	---------------------------------------	---------

LEGENDA - PISO TÁTIL

simbolo	descrição	quant.
	Sinalização 180 de subtipo tipo ALGRIT, tamanho 25x25, em placa de TPE com polipropileno na cor azul, com relevo braille com diâmetro da base do relevo entre 22 e 30 mm, distância horizontal entre centros de relevo entre 42 e 53 mm, distância diagonal entre centros de relevo entre 52 e 70 mm e altura do relevo entre 3 e 5 mm. Conforme NBR 9050 e 15327	03
	Sinalização 061 de subtipo tipo DIRECIONAL, tamanho 25x25 em placa de TPE com polipropileno na cor azul, com relevo braille com largura de base entre 30 e 40 mm, largura do topo dos relevos entre 20 e 30 mm, distância horizontal entre centros de relevo entre 10 e 60 mm, e distância horizontal entre bases de relevo entre 4 e 53 mm e altura do relevo entre 3 e 5 mm. Conforme NBR 9050 e 15327	15
	Sinalização 061 de placa tipo ALGRIT, tamanho 25x25, em concreto, na cor azul, em relevo braille com diâmetro da base do relevo entre 22 e 30 mm, distância horizontal entre centros de relevo entre 42 e 53 mm, distância diagonal entre centros de relevo entre 52 e 70 mm e altura do relevo entre 3 e 5 mm. Conforme NBR 9050 e 15327	06

9. Anexos

- Anexo I - Resposta TJPE (2408226);
- Anexo II - Proposta inicial e documentos do imóvel (2446363);
- Anexo III - Planta baixa - Layout atual (2446387);
- Anexo IV - Certidões de quitação (2448868);
- Anexo V - Layout - Acessibilidade (2459813);
- Anexo VI - Proposta de adequação (2496595);
- Anexo VII - Layout proposto (2496614);
- Anexo VIII - Ata da reunião para adequação Imóvel (2512655);
- Anexo IX - Proposta com adequação do imóvel (2525613);
- Anexo X - Certidão negativa de débitos imobiliários (2539012);
- Anexo XI - Certidão negativa de débitos - COMPESA (2539026);
- Anexo XII - Declaração sobre improbidade administrati (2539036);
- Anexo XIII - Declaração negativa de nepotismo (2539045);
- Anexo XIV - Declaração que não emprega menor (2539054);
- Anexo XV - Relatório Vistoria de Segurança (2563740);
- Anexo XVI - Ciência do proprietário do imóvel (2568168);
- Anexo XVII - Termo de compromisso de realização de serviços (2589630);
- Anexo XVIII - Regularidade Estadual, Trabalhista e Federal (2589876);
- Anexo XIX - Consulta ao SISREI (2589938);
- Anexo XX - E-mail ASSEG (segurança contra incêndio) (2594556)
- Anexo XXI- Resposta SISREI (indisponibilidade) (2595797)

10. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 10/06/2024, às 11:24, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 10/06/2024, às 11:24, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2595960** e o código CRC **EC48E69C**.