



Estudos Técnicos Preliminares

Serviços de Locação de Imóveis

1. Análise de Viabilidade da Contratação

1.1. Descrição Sucinta do Objeto

Locação de imóvel situado na Rua Monsenhor Marques, 64, Centro, Bom Conselho, para fins de instalação da sede do Cartório Eleitoral de Bom Conselho, nos moldes da Lei 14.133/2021.

1.2. Unidade Demandante

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Seção de Serviços de Apoio Administrativo	SESAD

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

O PCA -DOD - Despesa Prevista no Plano encontra-se no documento 2354450.

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente, a unidade cartorária eleitoral do município de Bom Conselho encontra-se instalada no imóvel situado na Av. Tenente Raul de Holanda Cavalcante, 112/116 - Centro - Bom Conselho - PE, Cep: 55330-000, objeto do contrato de locação nº 059/2013 1029619.

A vigência do contrato encerrou-se em 31/12/2023, conforme Oitavo Termo Aditivo 1675926, e não houve interesse por parte da proprietária do imóvel na prorrogação do contrato de locação pois o índice para aplicação do reajuste não atende o valor pretendido para manutenção da locação, conforme 2354455. Na ocasião, considerando a defasagem do valor do aluguel, ela informou que só tinha interesse em continuar no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e a atual proprietária manifestou-se no sentido de que não iria fazer as adequações, que deveriam ser realizadas pelo próprio TRE, conforme doc. 2464736.

Com a informação da proprietária de que não teria interesse em prorrogar o contrato, iniciou-se o procedimento para elaboração de nova locação, via Chamamento Público, a fim de prospecção do mercado imobiliário do município de Bom Conselho/PE, nos moldes da Lei 14.133/2021 (2357465).

Concomitantemente, considerando o exíguo prazo para elaboração e publicação do edital de chamamento público (ETP concluído em 16/10/2023 - 2356569, Edital de Chamamento Publicado em 29/12/2023 - 2422409) e consequente conclusão até a escolha do interessado, solicitou-se a prorrogação da contratação até o dia 31/03/2024.

Do Chamamento Público, apenas uma interessada (proprietária do imóvel, onde se localiza, atualmente, o Cartório Eleitoral de Bom Conselho - Rua Tenente Raul de Holanda Cavalcante, 112/116) se manifestou, em 12/01/2024 (2438124).

Foi juntado aos autos declaração de indisponibilidade de imóveis no patrimônio público da União para uso. 2595808. Do mesmo modo, em consulta ao TJPE (2408250), foi informado que *"a Unidade da Comarca de Bom Conselho, não possui estrutura física para comportar a instalação do Cartório Eleitoral, sem que haja prejuízo da nossa prestação Jurisdicional a população."*

Por outro lado, a interessada informou que o imóvel não possui: Documento que comprove a propriedade do mesmo, desde que, em qualquer caso, com o devido registro no Cartório de Imóveis e Habite-se.

A SEARQ (2457033), ao analisar a edificação, pontuou:

Será necessária a inclusão dos itens descritos abaixo para atender a NBR9050:

- construção de banheiro acessível;
- instalação de piso tátil em placa de concreto na calçada;
- instalação de piso tátil em placa de TPA no imóvel;
- instalação de placas de identificação de ambientes em braille nas portas;
- demarcação de espaço reservado.

Foram encaminhados o desenho de layout geral com a identificação das adaptações no imóvel e modelo dos itens que devem ser instalados e layout do banheiro acessível nos anexos 2456179, 2456184, 2456236 e 2456266.

Após o envio das necessidades de adequações, a proprietária então apresentou a seguinte resposta: *"Em relação a proposta de reforma não tenho como executar, fica a proposta do valor já dito de R\$ 4.000,00 e as adequações vcs fazem."* (2464736)

Por sua vez, o Despacho DG 2466339 assim se manifestou: *"Considerando o Despacho 6975 (2465247) SA, o qual informa que a proprietária não realizará as adequações no imóvel, solicito que seja elaborado novo Edital de Chamamento Público. O edital deverá ser divulgado também por meio de encaminhamento pelo Cartório, via Ofício, ao Centro comercial, Imobiliárias locais, bem como à Prefeitura e Câmara municipal, para que seja afixado nos locais públicos do município, sem prejuízo de publicação em outros espaços que a Zona Eleitoral entenda que haverá ampla divulgação."*

Atenta à circunstância, a Secretaria de Administração (SA), em paralelo, solicitou à Coordenadoria de Apoio Administrativo (COAD) que verificasse o prazo do contrato atual para as devidas providências, uma vez que novo chamamento público demandaria mais tempo até finalização e não havia outro local para instalar o cartório. (2467430).

A COAD, por sua vez, determinou que a SESAD providenciasse a prorrogação do contrato por um prazo maior, tendo em vista, além da determinação da DG e SA, o fato de que 2024 é um ano eleitoral (2468067).

A SESAD cumpriu o determinado pela COAD (ETP - Serviços de Locação de Imóveis 2468305), sugerindo sua prorrogação até 31/03/2025, após consulta confirmada à proprietária acerca de seu interesse (2473917), com possibilidade de rescisão antecipada, o que foi aprovada pela Diretoria Geral (2501363), e instrumentalizada através do Termo Aditivo - 1.º TA (2505159).

Houve republicação do Chamamento Público em 13/03/2024, no DOU nº 50, seção 3 que recebeu o nº 02/2024 (2486888), determinada pela DG. Em 28/03/2024, expirou o prazo para apresentação das propostas previstas no item 8 do Edital CP 02/2024 (2474245) e 3 (três) interessados apresentaram propostas, todos com documentos faltantes, sendo que um deles apresentou a proposta no dia 01/04/2024 (2512594), e outro informou que, para encaminhar a documentação faltante, seria necessário que o TRE fizesse uma visita técnica anterior (2512374). Foi encaminhado novo e-mail aos 3 interessados, para que apresentem as documentações faltantes até o dia **08/04/2024**.

Em relação a um dos interessados, não havia, então, sido enviado qualquer documento que pudesse comprovar a posse ou propriedade do imóvel, nos termos dos itens 7.2 e 7.3 do Edital CP 02/2024, o que nos levou a considerar que a proposta estaria inválida.

Importa frisar que as providências adotadas para sanear a questão, desde que dentro dos limites legais, encontra-se na seara da discricionariedade da Gestão Contratual. Ainda assim, conforme apontado acima, as providências adotadas foram informadas, explicitamente, no Despacho 15625 (2512276) e em forma de conclusão no **Despacho 17036** (2520865).

No dia 08/04/2024, um proponente encaminhou parte da documentação solicitada no E-mail 2512608. Entretanto, dentre os documentos encaminhados, recebemos a Certidão Negativa de Débito de IPTU, que se encontra em nome de outra pessoa (anexo 2549985, pág 07). Por sua vez, todo o restante da documentação foi enviada no nome do proponente.

Posteriormente, recebemos um novo e-mail do interessado, informando que iria providenciar toda a documentação pendente até (07/05/2024) - anexo 2549985, pág 02. Em contato telefônico, o interessado informou que a divergência dos nomes se deu porque ainda não havia sido feita a transferência do imóvel, mas que já havia dado entrada no processo no Cartório de Registro de Imóveis Local, e que a previsão de conclusão do processo naquele órgão seria a data acima informada (07/05/2024). Disse, ainda, que tem grande interesse na avença junto ao TRE, e que já solicitou à Prefeitura do Município de Bom Conselho a emissão do habite-se. Por fim, informou que o imóvel possui 177,9m² de área construída em um terreno de 740 m² (2549995), e o valor do aluguel mensal, proposto, sem as adequações propostas pelo TRE, é de 2 salários mínimos (R\$ 2.824,00) - anexo 2549985, pág 02.

Dessa forma, considerando as informações expostas, entendemos que havia boa fé do interessado e que sua proposta parecia atender ao interesse público, solicitamos que fosse autorizada a sua permanência no Chamamento Público, de modo que fosse analisada a documentação enviada e se possível, fosse dado prosseguimento à avaliação do seu imóvel.

Os valores propostos pelos interessados, foi de 4 salários mínimos, R\$ 5.648,00 (cinco mil seiscentos e quarenta e oito reais), sem adequações (Despacho 190072534333); e 2 salários mínimos (R\$ 2.824,00), sem adequações, (Despacho 21961 2554157). Posteriormente, recebemos e-mail (2558665) em que o primeiro interessado (2512594) informou que o valor do aluguel após as adequações previstas no Anexo - ESTUDO PRELIMINAR LAYOUT IMÓVEL (2528173), elaborado pela SEARQ passaria a ser o equivalente a 6 (seis) salários mínimos e o segundo interessado (2512608), em que informa o valor do aluguel a ser cobrado, após as adequações apresentadas no Anexo ESTUDO PRELIMINAR IMÓVEL RUA MANOEL BORBA (2598735), seria de 3 (três) salários mínimos.

Recebemos o e-mail (2558095) fora do prazo do Edital, em que um novo interessado que consultou sobre a possibilidade de ofertar proposta para locação de imóvel onde se localizará o Cartório de Bom Conselho.

Diante da urgência e, portanto, da necessidade de celeridade dos autos, notadamente, por estarmos em ano de Eleições municipais; Considerando que estamos em fase de prospecção de mercado; Considerando que já houve a ampliação da publicidade com a divulgação do segundo edital; Considerando que em caso de haver a necessidade de oferecer nova publicidade a interessados que apresentaram propostas fora do prazo ou a novos interessados, haverá retardo na tramitação dos autos; foi determinada a realização de vistoria nos dois imóveis ofertados.

Imóveis Vistoriados pelo TRE-PE:

A Assessoria de Segurança (ASSEG), ao visitar os imóveis, elaborou Relatório de Vistoria de Segurança (2628304), e constatou o seguinte:

- Imóvel localizado à Rua 7 de setembro:

"Aspectos positivos:

Trata-se de imóvel com estruturas, mais recentes, com fachada alta, o que dificulta acesso por cima do telhado por invasores. Largura do portão de entrada cerca de 5m.

1- O prédio faz adjacência com dois outros imóveis que estão ativos, portanto existe naturalmente essa barreira nas laterais. Ou seja, limitação nas laterais estruturais funcionais e de fachadas altas com restrição aos acesso laterais;

2- O imóvel fica em rua de fácil acesso e com estacionamento, apenas na rua, mas possui bom escoamento para outras vias locais;

3- Possui salão amplo que após divisórias pode-se adequar a um layout, desde que crie fluidez e segurança das pessoas e equipamentos.

Aspectos negativos:

1-Necessita de várias reformas/adequações para instalação do Cartório. Não possui estacionamento interno, somente na rua;

2- Considerando uma situação de incêndio ou necessidade de fuga, fica comprometido o fluxo das pessoas, pois o imóvel não possui saída aos fundos. Possui apenas 01 entrada, na porta de esteira e saída nos fundos, sem comunicação coma rua ou área externa adequada para a retirada das pessoas em situações de emergência."

- Imóvel localizado à Rua Dr. Manoel Borba, 278, Centro:

1- O prédio faz adjacência com duas outras casas que estão habitadas, portanto existe naturalmente essa barreira nas laterais. Ou seja, limitação nas laterais estruturais funcionais e de fachadas altas com restrição aos acesso laterais; 2- A porta de entrada possui um terraço que pode servir para primeira barreira para o atendimento. Restringe o acesso direto;

3- Sala ampla que pode ser área de atendendo com acesso direto ao final do imóvel e circulação eficiente em caso de necessidade de fuga.

4- Cozinha ampla e wc's grandes para atender os servidores e possível atendimento ao público, pois o acesso é pela sala principal. Serve como acesso aos fundos para evacuação em caso de emergências.

5- Na parte de trás a limitação física é por porta reforçada com grade embutida, e nos fundos possui grades de ferro para acesso ao piso inferior com vários cômodos que apesar de não serem lajeados pode acomodar materiais de consumos ou outros que não despertam interesse a terceiros para possível investida. Possui cisterna de cerca de 10.000l.

6- Possui caixas de água para armazenamento, numa fachada alta e limitação ao acesso pelos imóveis conjugados.

Aspectos negativos:

- 1- Já na entrada percebemos mal estado das instalações elétricas. Necessita acompanhamento da engenharia/manutenção para segurança das pessoas/equipamentos;
- 2- A primeira sala além das correções prediais necessita reforço nas trancas das janelas e grade pela área externa;
- 3- Considerando que existem várias salas para adequação às necessidades falta estrutura elétrica adequada para segurança para os equipamentos e pessoas;
- 4- Não verificamos câmeras ou sensores de presença ou alarmes no local. Não possui equipamentos instalações contra incêndio;

Por sua vez, representantes da Seção de Engenharia (SEENG) também estiveram no local, e pontuaram, em seu Relatório de Vistoria (2674447), o seguinte:

"as duas edificações necessitam de adequações consideráveis para receber com segurança não somente a estrutura física do cartório, mas também os servidores, colaboradores e públicos em geral.

Além disso, em relação ao imóvel localizado na Rua Sete de Setembro, 148, acrescentou as seguintes necessidades:

1. Inspeção e **avaliação de toda a estrutura da cobertura quanto à segurança e estabilidade**, com indicação da intervenção que deverá ser realizada, qual seja, a substituição total da estrutura da cobertura ou de alguns de seus elementos. A inspeção e posterior execução do serviço de recuperação do telhado deverá ser executado por um engenheiro ou arquiteto, com emissão de uma Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - ou RRT;
2. **Inspeção da marquise de concreto armado** da entrada principal, **para avaliação da sua condição estrutural e estabilidade;**
3. Tratamento de todas as fissuras e patologias originárias da ação de águas e umidade;
4. Substituição de toda a infraestrutura elétrica do imóvel, isto é, quadro, cabeamentos e pontos de utilização;
5. Acréscimo de pontos de água e esgoto, e construção de um banheiro, conforme layout definido pela SEARQ;
6. Substituição do forro;
7. Ventilação do banheiro existente, seja de modo natural ou mecanizado;
8. Revisão de todas as esquadrias da edificação, tanto as de ferro quanto as de madeira, sendo essencial que todos os elementos estejam em boas condições de funcionamento;
9. Pintura geral das paredes e forro.

Já no que diz respeito ao imóvel localizado na Rua Dr. Manoel Borba, 278, sob o ponto de vista estrutural e de suas instalações, oferece melhores condições para habitação do que o primeiro imóvel. **Ainda assim, há necessidade da realização de várias intervenções**, as quais estão elencadas a seguir:

1. A demanda que requer mais atenção é referente ao reservatório superior, pois nas condições atuais, a manutenção do local resta prejudicada e **existe risco de ruptura da sua estrutura**. Nesse sentido, será necessário a realização da mudança do local dos reservatórios ou um reforço estrutural para garantia das condições mínimas de estabilidade da estrutura;
2. Uma segunda demanda referente à estrutura do imóvel consiste na adequação necessária para atendimento ao layout da Seção de Arquitetura - SEARQ, a qual requer demolição e construção de paredes. Para isso, o proprietário deve contratar um profissional habilitado, engenheiro ou arquiteto, para realização de inspeção no imóvel e avaliação do nível de intervenção estrutural necessária à implantação do layout da SEARQ, já que existe uma laje de teto que se apoia nas paredes do imóvel. Caso algumas paredes sejam demolidas, talvez seja necessário dimensionar elementos estruturais para sustentação das lajes. Somente com a devida inspeção pode-se avaliar essa necessidade;
3. Substituição de toda a infraestrutura elétrica do imóvel, isto é, quadro, cabeamentos e pontos de utilização;
4. Tratamento de todas as fissuras e patologias originárias da ação de águas e umidade;
5. Revisão da cobertura, no sentido de eliminar infiltrações;
6. Revisar todas as esquadrias da edificação, tanto as de ferro quanto as de madeira, sendo essencial que todos os elementos estejam em boas condições de funcionamento;
7. Pintura geral das paredes e forro.

Diante dessas considerações, o Despacho DG 5892 (2685252) informou a intenção de deslocamento à cidade de Bom Conselho em 10/09/2024, para uma análise pormenorizada dos imóveis passíveis de locação no município de Bom Conselho, sendo acompanhado por servidor da SEENG (2699507), que, por sua vez, juntou ao presente processo o relatório de vistoria de um imóvel (2707789) localizado à Rua Monsenhor Marques, nº 64 e demais plantas do imóvel (Anexo Planta - Hidrossanitário (2707807), Anexo Planta - Elétrico (2707814), Anexo Planta - Sanitário (2707820), Anexo Arquitetônico - Planta Baixa (2707828).

Acerca desse imóvel, a SEENG pontuou: *"Ressaltamos que, embora o imóvel seja novo e de uma maneira geral, em uma análise visual, esteja em excelentes condições, existem adequações, que s.m.j, são necessárias e precisam ser feitas pelo proprietário, visando assegurar que o imóvel atenda plenamente às exigências legais e funcionais para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 61ª Zona no município de Bom Conselho."* (2707833)

Concomitantemente, o proprietário do imóvel, através de sua representante legal, encaminhou e-mail ao TRE mostrando interesse na locação (2708112).

A SEARQ acostou MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO (2772483), detalhando de forma resumida as especificações que deverão ser adotadas para adequações em imóveis locados pelo TRE-PE, seguindo as normas de engenharia da ABNT, os cadernos técnicos do SINAPI, às técnicas construtivas consolidadas de engenharia civil, dentre outras.

A ASSEG elaborou Relatório de Vistoria de Segurança, que concluiu que: *"Como na área de segurança não existe risco zero, entretanto podemos através de possíveis correções minimizar os riscos do local, assim, o imóvel oferece razoáveis condições de segurança de (risco médio) aos nossos equipamentos e servidores, para melhor atendimento aos colaboradores e membros da Justiça eleitoral. Do ponto de vista da segurança, o local vistoriado atende um mínimo necessário para funcionamento do cartório, nesse cenário de histórico sem ocorrências de tentativas de arrombamento ou invasão, segundo levantamento feito na delegacia situada a 500 m do imóvel, através do seu comissário de polícia."*

Analisando a documentação do imóvel, a SESAD entendeu que foram apresentados os documentos que foram exigidos no item 7 do Edital CP 02/2024 (2474245), quais sejam:

- 7.1 - Proposta inicial de locação de imóvel, sem adequações (Documento 2751257 - página 2);

- 7.2 - 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 (Documentos 2769747 e 2769759);
- 7.3 - Documento que comprove a propriedade do mesmo, desde que, em qualquer caso, com o devido registro no Cartório de Imóveis (Documentos 2769747 e 2769759);
- 7.4 - Cópia de Certidão Negativa de Foro, caso o imóvel seja de foreiro (Documento 2769822);
- 7.5 - Cópia do Registro Geral do proprietário (identidade) (Documento 2751200);
- 7.6 - Cópia do CPF ou CNPJ e do Contrato Social, caso o proprietário seja pessoa jurídica (Documento 2751200);
- 7.7 - Certidão Negativa de Débitos junto à NEOENERGIA (Documento 2769904 - página 2);
- 7.8 - Certidão Negativa de Débitos junto à COMPESA (Documento 2769904 - página 1);
- 7.9 - Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU e/ou Taxas de Limpeza urbana - TLP) (Documento 2751211 e 2803330);
- 7.10 - Certidão Negativa de Tributos Federais (Documento 2769915);
- 7.11 - Certidão de regularidade Estadual (Documento 2769926);
- 7.12 - Certidão de regularidade Trabalhista (Documento 2769919);
- 7.13 - “Habite-se” do imóvel (Documento 2769761).

Em 20/11/2024, houve reunião local envolvendo os setores: SESAD, SEENG, SEARQ, o proprietário do imóvel e responsável técnico contratado pelo proprietário com as seguintes deliberações:

- A SESAD informou que os tributos são de responsabilidade do locador e que este deverá garantir que, no ato da entrega, o imóvel esteja devidamente dedetizado, livre de pragas tais como baratas, formigas, ratos, cupins e escorpião.

Ainda, foram informadas todas as intervenções necessárias para adequação do imóvel, conforme orientações das unidades técnicas, quais sejam:

Seção de Engenharia (SEENG):

Acessibilidade

- Rampa de Acesso do pavimento térreo: Conforme a NBR 9050 da ABNT, a rampa de acesso deverá ter inclinação máxima de 8,33%. Como a rampa existente, embora tenha um desnível total pequeno, algo em torno de 36 cm, tem uma inclinação de aproximadamente 19%, o qual excede o valor preconizado pela NBR supracitada, a SEARQ deverá analisar a situação e propor tal adequação.
- Rebaixamento de Meio-fio: Como o imóvel não possui estacionamento, é importante o rebaixamento do meio-fio para facilitar o acesso de cadeirantes desde a pista de rolamento, fato que também deverá ser analisado pela SEARQ.
- Banheiro Acessível: Como o imóvel é longilíneo, com cerca de 38 metros de comprimento, e os banheiros ficam ao fundo, é prudente a construção de um banheiro acessível na área destinada ao atendimento ao público, conforme layout a ser estabelecido pela SEARQ.

Infraestrutura Hidráulica

- Individualização do Sistema: É essencial individualizar o sistema hidráulico para que a entrada de água e o reservatório superior atendam exclusivamente aos pavimentos a serem locados (subsolo e térreo). ± não será necessário, pois já está individualizado.
- Reservatório Inferior: Recomenda-se a instalação de um reservatório inferior com sistema de bombeamento no subsolo, o qual pode ser pré-fabricado em fibra de vidro ou polietileno. Isso garantirá o abastecimento do reservatório superior em casos de falta de água ou insuficiência de pressão manométrica pela COMPESA, considerando o desnível superior a 9 metros em relação ao piso do subsolo. Ficou acertado que não será necessário no momento, mas, caso surja a necessidade, será realizado pelo proprietário

Infraestrutura Elétrica

Pontos para Ar-Condicionado: É necessário criar pontos elétricos específicos para a instalação de aparelhos de ar-condicionado tipo split nos dois pavimentos, conforme layout a ser definido pela SEARQ.

Seção de Arquitetura (SEARQ):

Adequações previstas no Anexo LXV- layout e adequações finais (2788912) e Anexo LXIX-Nova Planta Baixa com Alterações (2809292)

Ficou acertado que as divisórias poderão ser realizadas em gesso.

Especificações técnicas exigidas no Memorial Descritivo Básico (2772483), lido integralmente durante a reunião, com as observações feitas para o imóvel em questão.

Os condensadores ficarão divididos, dois na frente e três atrás, na parte externa do imóvel.

Assessoria de Segurança (ASSEG):

Instalação de grades nas janelas dos fundos a fim de evitar entradas de pessoas não autorizadas que possam cometer possíveis crimes contra o patrimônio (roubos, furtos, entre outros), sendo necessária a instalação de câmeras de segurança, alarmes com detecção de movimento, extintores de incêndio, além de outros itens julgados necessários para total segurança do local.

O proprietário fornecerá a infraestrutura elétrica e lógica para a instalação de 4 câmeras de segurança, a serem colocadas pela ASSEG;

Não foram exigidos do proprietário serviços relacionados aos alarmes de segurança;

Os extintores ficarão a cargo do proprietário;

Deverá o proprietário obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), fazendo-se necessária a instalação de certa quantidade de extintores de incêndio, placas de identificação, iluminação de emergência e rotas de fuga. Estes são equipamentos mínimos para atendimento de segurança contra incêndio.

Deliberações: Foi acordado que todas as intervenções serão realizadas e custeadas pelo proprietário, conforme arquivos a serem consolidados em Termo de Compromisso a ser anexado ao contrato.

Com as adequações a serem realizadas, foi proposto pelo proprietário o valor da locação de **R\$ 5.400,00**, a ser pago mensalmente pelo Tribunal (durante 60 meses, correspondente à vigência do contrato).

A área informada no habite-se é de 503,00 metros quadrados. Portanto, o valor do metro quadrado é de R\$ 10,73. (Dez reais e setenta e três centavos).

1.5. Benefícios Esperados

Manter o funcionamento da unidade eleitoral de maneira adequada a fim de não haver descontinuidade dos serviços cartorários e o atendimento à população.

1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão

No SEI 0004345-48.2024.6.17.8000 (BS-processo-contratação locação imóveis) tramita a prorrogação da locação atual, que expirará em 31/03/2025, conforme Termo Aditivo - 1.º TA (2505159).

1.7. Alinhamento Estratégico

Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
Sequencial no Plano de Contratações Anual:	A despesa decorrente desta contratação para 2025 está previsto no sequencial 135 do PCA 2025 com o valor de R\$ 50.212,80 . Houve aprovação do pedido de acréscimo do PCA 2025, conforme formulário de PCA - Acréscimo de Valor de Despesa - Seq 135 -Acréscimo valor PCA 2025 (2807146), emitido em 09/12/2024 e Documento 2824541, cujos registros constam no SEI nº 0031087-13.2024.6.17.8000.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

- Realizar consulta ao SISREI para verificar a disponibilidade de imóveis públicos da União e providenciar o procedimento chamamento público a fim de prospectar no mercado a disponibilidade de imóveis para a locação.
- Realizar consulta ao TJPE, a fim de verificar a possibilidade de compartilhamento de imóveis.
- Realizar o Chamamento Público no município, a fim de prospectar possibilidades de imóveis disponíveis para locação, que atendam às necessidades de funcionamento das unidades envolvidas.

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. Foi obtida a resposta do sistema, informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas (2595808).

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, conforme Documento Resposta TJPE - Bom Conselho e Bom Jardim (2408250).

O chamamento público foi a solução adotada, conforme Edital de Chamamento Publicado em 29/12/2023 - 2422409), cujos requisitos constaram no ETP - Serviços de Locação de Imóveis 2410754.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

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.

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.

Haja vista ser o único imóvel encontrado passível de atender às necessidades deste Regional, a contratação se processará pelo rito da inexigibilidade de

licitação, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1.10. Código do Serviço - CATSER

Não se aplica.

1.11. Análise de Custos

1.11.1. Servidor responsável pela pesquisa de preços

Nome do Servidor	Lotação do Servidor
Artur Rafael Maranhão de Oliveira	61ª Zona Eleitoral - Bom Conselho

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Cumprir informar que fora realizada uma pesquisa de mercado de imóveis localizados no município, ocorrida em 29 de maio/2023 2416242, por ocasião da prorrogação contratual (SEI 0027765-19.2023.6.17.8000) , que identificou os seguintes imóveis na localidade 2416242:

- Imóvel- 1 Endereço: Avenida Tenente Raul de Holanda, s/li., Centro - Bom Conselho/PE Descrição: Área construída:, 11,5 x 37m2 Área Total: 425 m2 valor: R\$ 6.000,00 (seis mil reais)
- Imóvel- 2 Endereço: Tv. Henrique Dias, 06, Centro - Bom Conselho/PE Descrição: Área construída: 10 x 20 m2 Área Total: 200,00m2 Valor: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)
- Imóvel- 3_ Endereço: Praça João Pessoa, 52 , Centro - Bom Conselho/PE Descrição: Área construída: 10 x 12m2 Área Total: 120 m2 Valor: R\$ 7.000,00 (sete mil Reais).

Média de preços do metro quadrado no município: R\$ 30,82 (trinta reais e oitenta e dois centavos).

Metro quadrado do imóvel objeto da análise: R\$ 10,73 (dez reais e setenta e teês centavos).

Desta forma, verifica-se que o valor do metro quadrado encontra-se dentro da média de preços do município.

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Os imóveis constantes na pesquisa de mercado foram apresentados pelo Cartório no SEI 0031518-23.2019.6.17.8000 com o objetivo de avaliar o custo do metro quadrado na região e a vantajosidade econômica da contratação.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	425 m²	R\$ 6.000,00	14,12 m²
Imóvel 2	200 m²	R\$ 4.000,00	20,00 m²
Imóvel 3	120 m²	R\$ 7.000,00	58,33 m²

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em R\$ 30,82 (trinta reais e oitenta e dois centavos).

1.11.5. Método utilizado para a definição do preço estimado e justificativa da metodologia utilizada

Não se aplica.

1.11.6. Valor estimado obtido

O valor total estimado da contratação para os 5 (cinco) anos, 01/04/2025 a 31/03/2030 é de R\$ 324.000,00.

1.11.7. Orçamento Estimado

Segue detalhamento do valor total da contratação, por exercício:

R\$ 48.600,00 (quarenta e oito mil e seiscentos reais) - **exercício 2025** (período compreendido entre 01/04/25 a 31/12/2025);

R\$ 64.800,00 (cinquenta e quatro mil e outocentos reais) - **exercício 2026** (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 64.800,00 (cinquenta e quatro mil e outocentos reais) -**exercício 2027** (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 64.800,00 (cinquenta e quatro mil e oitocentos reais) - **exercício 2028** (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 64.800,00 (cinquenta e quatro mil e oitocentos reais)- **exercício 2029** (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 16.200,00 - **exercício 2030** (período compreendido entre 01/01/2030 a 31/03/2030.)

Em relação à disponibilidade orçamentária dos exercícios 2026 a 2030, a despesa deverá ser prevista nas respectivas propostas orçamentárias, em momento oportuno.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Os 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.

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.

2.2. Sustentabilidade

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.

2.2.1. 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).

2.2.2. 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.

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.

2.2.3. Critérios Culturais

Não se aplica.

2.2.4. 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 pontuados pela Comissão de Acessibilidade do TRE-PE 2212050

2.2.5. Critérios de Saúde

Não se aplica.

2.3. Exigências e solicitações a serem feitas ao locador

Constam no Termo de Compromisso, que será assinado como parte integrante do contrato de locação:

TERMO DE COMPROMISSO

Cláusula Primeira – Obrigações do Locador

- Dedetização:

O imóvel deverá ser entregue devidamente dedetizado, livre de pragas tais como baratas, formigas, ratos, cupins e escorpiões.

- Intervenções físicas no imóvel:

Cumprir integralmente o que consta nos layouts apresentados pela Seção de Arquitetura (SEARQ), anexos a este Termo de Compromisso, que contemplam as seguintes recomendações técnicas:

- Seção de Engenharia (Relatório de Vistoria SEENG 2707789):

"8.1 Acessibilidade

• *Rampa de Acesso do pavimento térreo: Conforme a NBR 9050 da ABNT a rampa de acesso deverá ter inclinação máxima de 8,33%. Como a rampa existente, embora tenha uma um desnível total pequeno, algo em torno de 36 cm, tem uma inclinação de aproximadamente 19%, o qual excede o valor preconizado pela NBR supracitada, a SEARQ deverá analisar a situação e propor tal adequação.*

• *Rebaixamento de Meio-fio: Como o imóvel não possui estacionamento, é importante o rebaixamento do meio-fio para facilitar o acesso de cadeirantes desde a pista de rolamento, fato que também deverá ser analisado pela SEARQ.*

• *Banheiro Acessível: Como o imóvel é longilíneo, com cerca de 38 metros de comprimento, e os banheiros ficam ao fundo, é prudente a construção de um banheiro acessível na área destinada ao atendimento ao público, conforme lay-out a ser estabelecido pela SEARQ.*

[...]

8.3 Infraestrutura Elétrica

• *Pontos para Ar-Condicionado: É necessário criar pontos elétricos específicos para a instalação de aparelhos de ar-condicionado tipo split nos dois pavimentos, conforme layout a ser definido pela SEARQ".*

- Seção de Arquitetura (Despacho 47959 - SEI nº 2746118)

- Para viabilização da proposta de modo mais fácil, sugere-se um vaso sanitário de saída horizontal;
- Para as divisórias, previstas no layout, poderá ser utilizado gesso;
- Os condensadores ficarão divididos, dois na frente e três atrás, na parte externa do imóvel;
- Especificações técnicas exigidas no Memorial Descritivo Básico (2792969), ressaltando-se os seguintes aspectos anotados para imóvel em apreço na visita realizada em 20/11/2024 (2792969):

3.2. Piso

Assentamento de piso cerâmico antiderrapante no piso dos banheiros (Poderão ser colocados adesivos antiderrapantes)

3.3. Teto

Instalação de luminárias LED de sobrepor Slim 1200x75 mm 36 watts - 4000 K e de embutir, 12 Watts - 4000K; (não se aplica, deverá ser mantida a iluminação observada no dia 20/11/2024 pela equipe do TRE-PE)

3.5. Esquadrias

Janela baixa de correr com vidro comum cristal 6mm com perfil de alumínio, com altura de 1,10m e peitoril de 1,00m, se possível no espaço e conforme estudo de layout. (não se aplica)

Janela alta de correr ou maxim-ar com vidro comum cristal 6mm, perfil de alumínio, com altura de 0,60m e peitoril de 1,50m, se possível no espaço e conforme estudo de layout. (não se aplica)

Portas com alizar contornando o espaço que sobra quando o marco é instalado no vão. (não se aplica)

4.3 Diversos

O locador deverá executar todas as instalações de entrada de energia, incluindo o fornecimento e instalação de itens tais quais como: transformador de energia, postes, cabos, cruzetas, chaves fusíveis, isoladores, para-raios polimericos (não se aplica)

5. Instalação de Ar-Condicionado

5.1 Instalações elétricas

- As instalações elétricas deverão ser dimensionadas de acordo com as normas vigentes e recomendações dos fabricantes dos equipamentos.

OBS: as instalações elétricas dos ar-condicionados deverão ser feitas em circuitos independentes.

5.2 Drenos

- Preferencialmente as tubulações de drenagem devem ser embutidas nas paredes, porém quando aparentes devem ser protegidas por canaletas de PVC.

OBS: Não se aplica. As tubulações serão colocadas na área externa do imóvel.

6. Coberta

6.1 Execução e manutenção

- A coberta deverá ter inclinação suficiente para o tipo de telha utilizada. (Não se aplica)

7. Instalação Hidrossanitária

7.1 Água fria

Todas as instalações deverão ser executadas com equipamentos economizadores de água (torneiras sanitárias automáticas, descargas de mictórios automáticas, descargas por bacia acoplada de 6 litros ou por válvulas de duplo-fluxo, bacias com desempenho mínimo de 6 litros). (Não se aplica)

- Assessoria de Segurança (Relatório ASSEG 2771959 e Despacho ASSEG 2771982):

- *Infraestrutura elétrica e de lógica para a instalação de câmeras de segurança.*

- Disponibilização de infraestrutura hidráulica:

Deverá o proprietário garantir a individualização do Sistema de fornecimento de água. É essencial individualizar o sistema hidráulico para que a entrada de água e o reservatório superior atendam exclusivamente aos pavimentos a serem locados (subsolo e térreo).

Reservatório Inferior: Inicialmente, observou-se que não será necessária a instalação de um reservatório inferior com sistema de bombeamento no subsolo, conforme consta na Ata de Reunião (2789764). Entretanto, caso surja esta necessidade, a qualquer tempo, caberá ao locador providenciar a referida instalação.

- Regularização do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco:

O Locador providenciará o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), executando as seguintes medidas: instalação da quantidade necessária de extintores de incêndio, placas de identificação, iluminação de emergência e rotas de fuga, correspondentes aos equipamentos mínimos para atendimento de segurança contra incêndio, no prazo de 6 meses.

3. Estratégia para a Contratação

3.1. Natureza do objeto

Não se aplica.

3.2. Modalidade da contratação

Locação de imóvel situado na Rua Monsenhor Marques, 64, Centro, Bom Conselho, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

3.3. Justificativa para a modalidade de contratação escolhida

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:

- Tal avaliação foi realizada pela CEA 2707789,
- Houve proposta de layout 2788912 e 2809292 , com previsão de intervenções necessárias para adaptação do imóvel, para que atenda plenamente às exigências legais e funcionais para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 61ª Zona no município de Bom Conselho.
- A avaliação de segurança consta no Relatório ASSEG 2771959.
- Constam, ainda, Ata da reunião Negociação e adequações (2789764) e Memorial Descritivo SEARQ (Bom Conselho - Vistoria 20/11/24) (2792969)

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:

- Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas (2595808).
- O TJPE já respondeu, informando a impossibilidade de compartilhamento, conforme Documento Resposta TJPE-Bom Conselho e Bom Jardim (2408250).

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. Constam no item 2 do TR.

A inexigibilidade de licitação deve ser ratificada pela autoridade competente, e a certidão do SICAF deve estar atualizada. (Anexo LIX - Certidão Federal (2769915), Anexo LX - Certidão Trabalhista (2769919), Anexo LXI - Certidão Estadual (2769926), Certidão Municipal (2803330), Certidão CADIN (2803372), Certidão CGU (2803384).

Os dados bancários do locador constam no E-mail dados bancários do locador (2796289).

3.4. Período de Execução e Vigência do Contrato

A vigência será de 01/04/2025 a 31/03/2030, com a possibilidade de prorrogação, desde 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.

3.5. Formalização da Contratação

Assinatura de contrato.

3.6. Classificação da despesa

Trata-se de despesa corrente cuja natureza da despesa é 339036.

3.7. Equipe de Planejamento da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Integrante Demandante	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341
Integrante Técnico	Não há			
Integrante Administrativo	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360

3.8. Equipe de Gestão da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Gestor da Contratação	Luciana Amorim Bandeira Campelo	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
Fiscal Técnico	Não se aplica			
Fiscal Administrativo	Jeniffer Silveira Chung	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341

4. Análise de Riscos

Descrição do Risco	Descrição do Dano	Probabilidade	Impacto	Criticidade	Ação de Controle ou Contingência	Prazo	Responsável
Não efetivação da contratação.	Paralisação das atividades administrativas e judiciais desempenhadas nos imóveis em questão de forma presencial. Custo com a desmobilização da unidade e adequação de um novo local.	2	Impossibilitar a continuidade da prestação dos serviços administrativos e judiciais de forma presencial atreladas às atividades eleitorais nos imóveis em questão.	3	Celeridade na busca de um novo imóvel que atenda às necessidades di TRE-PE.	07/01/2025.	Unidades de Assessoramento/ Diretoria Geral/ SESAD/COAD/SA Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

5.1 Requisitos obrigatórios do ETP:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

Consta no item 1.4 do ETP a necessidade da contratação de forma detalhada.

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

Consta no item 1.9, 1.11.3 e 1.11.4 do ETP os parâmetros estimativos de custos da contratação com informações detalhadas acerca da metragem necessária a locação do imóvel e a pesquisa de preços das locações locais.

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

No Item 1.11.3 do ETP foi apresentado o valor estimado do metro quadrado da locação e o custo total consta no item 1.11.7.

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

Não se aplica, por se tratar de locação de imóvel.

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Consta no item 3.2 e 3.3 que a contratação será por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

5.2 Requisitos não obrigatórios:

Analisando os incisos II, III, V, VII, IX, X, XI e XII do § 1º do art. 18 da Lei n.º 14.133/2021 que tratam de requisitos **não obrigatórios do ETP** apresentamos as seguintes **justificativas**, nos termos do § 2º:

II-demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:

Consta no item 1.7 do ETP que trata do alinhamento estratégico.

III-requisitos da contratação:

No artefato elaborado por este TRE o requisito da contratação consta no item 1.4 do ETP.

V- levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

Consta no item 1.8 do ETP que trata das soluções disponíveis no mercado, no item 1.9 do ETP que trata da solução a ser adotada na contratação.

VII- descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Consta no item 1.9 que trata da Descrição e justificativa da solução escolhida.

IX-demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

Consta no item 3.3 que trata da justificativa da modalidade escolhida.

X-providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Trata-se de locação de imóvel, não havendo providências prévias a serem tomadas, em razão da unidade já ser gestora desse tipo de contratação.

XI-contratações correlatas e/ou interdependentes:

0027765-19.2023.6.17.8000 (BS-processo-contratação locação imóveis) que prorrogou a vigência contratual do imóvel atualmente locado até 31/03/2025.2569677

XII-descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

Constam no item 2 do ETP.

6. Anexos

Anexo I - E-mail locadora (impossibilidade da prorrogação) (2354455)
Anexo II - Pesquisa de preços (2354459)
Anexo III - Consulta ao TJPE (2354482)
Anexo IV - Requisitos segurança (ASSEG) (2354682)
Anexo V - Requisitos estruturais (SEARQ) (2356154)
Anexo XXXI- Relatório de Vistoria Imóvel - R. Monsenhor Marques (2707789)
Anexo XXXII- Planta - Hidrossanitário (2707807)
Anexo XXXIII- Planta - Elétrico (2707814)
Anexo XXXIV- Planta - Sanitário (2707820)
Anexo XXXV- Arquitetônico - Planta Baixa (2707828)
Anexo XXXVI- Proposta Layout imóvel - R. Monsenhor Marques (2716179)
Anexo XXXVII- Foto abertura escada (2719423)
Anexo XXXVIII- Locação abertura para escada (2719428)
Anexo XXXIX- Cortes (2719430)
Anexo XL- Estrutural P1 (2719433)
Anexo XLI- Estrutural P2 (2719434)
Anexo XLII- Estrutural P3 (2719439)
Anexo XLIII- Proposta 1 Layout Bom Conselho (2738069)
Anexo XLIV- Proposta 2 Layout Bom Conselho (2738083)
Anexo XLV- Planta baixa banheiro público (2738110)
Anexo XLVI- Planta Baixa Rampa (2738189)
Anexo XLVII- Proposta Escada (2738213)
Anexo XLVIII- CNH - Marconi Santana (2751200)
Certidão LI- Negativa de Tributos Federais (2751225)
Certidão LII- de Regularidade Estadual (2751230)
Certidão LIII- de Regularidade Trabalhista (2751238)
Anexo LIV-- Escritura de compra e venda (2769747)
Anexo LV- - Escritura de remição de foro (2769759)
Anexo LVI- - Habite-se (2769761)
Anexo LVII - Certidão Negativa de Ônus (2769822)
Anexo LVIII - Certidão Negativa Compesa e Neoenergia (2769904)
Anexo LIX - Certidão PFN (2769915)
Anexo LX - Certidão Trabalhista (2769919)
Anexo LXI - Certidão Estadual (2769926)
Anexo LXII - Planta baixa (2769930)
Anexo LXIII- Relatório ASSEG (2771959)
Anexo LXIV- MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO (2772483)
Anexo LXXV- layout e adequações finais (2788912)
Anexo LXXVI- Ata da reunião Negociação e adequações (2789764)
Anexo LXXVII-Memorial Descritivo SEARQ (Bom Conselho - Vistoria 20/11/24) (2792969)
Anexo LVIII-Nova Planta Baixa com Alterações (2809292)
E-mail dados bancários do locador (2796289)
Declaração não nepotismo (2801307)
Declaração Resolução 156-2012 (2801308)
Declaração não emprega menor (2801312)
Certidão cadastro imobiliário (2803296)
Certidão Municipal (2803330)
Certidão CADIN (2803372)
Certidão CGU (2803384)
Documento critérios de sustentabilidade (2803446)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 29/01/2025, às 17:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 10/02/2025, às 10:58, 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 **2846800** e o código CRC **E3BD9D22**.