



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO

DOD - Documento de Oficialização da Demanda

Despesa prevista no PCA

1. Unidade Demandante

Seção de Gestão de Eleições Informatizadas - SEGEL/COGGI/STIC

Seção de Serviços de Apoio Administrativo - SESAD/COAD/SA.

1.1 Titular da Unidade Demandante

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Edvan de Sá Feitosa Filho	312	31949556	segel@tre-pe.jus.br
Cássia Elayne Miranda de Almeida	918	31949360	sesad@tre-pe.jus.br

2. Detalhamento da Demanda

2.1 Descrição Sucinta da Demanda

Os cartórios da 018ª e 102ª Zonas Eleitorais encontram-se instalados atualmente no imóvel situado na Rua Agamenon Magalhães, nº 334, Livramento, Vitória de Santo Antão/PE, objeto do contrato de locação nº 27/2015 1608919.

Ocorre que o Polo 2 que tem sede no Município de Vitória de Santo Antão não dispõe de local que comporte as atividades relacionadas a preparação das urnas.

Nas eleições 2022, para funcionamento do Depósito de Urnas do Polo 2, foi firmado o contrato de locação nº 47/2022 1905122. Naquela ocasião houve dificuldade de encontrar imóveis disponíveis para locação que atendessem as especificações necessárias à instalação da sede do Polo 2, pelo período de 4 (quatro) meses, SEI 0003220-16.2022.6.17.8000.

Diante da necessidade de realizarmos os estudos necessários à prorrogação do contrato de locação nº 27/2015 1608919, vigente até 31/12/2023, para manutenção do funcionamento dos cartórios eleitorais do Município de Vitória de Santo Antão, no SEI 0000523-95.2017.6.17.8000, e considerando o ano eleitoral vindouro, em que se faz necessária a disponibilização de local apropriado à preparação das urnas dos cartórios eleitorais que compõe o Polo 2, vislumbramos a possibilidade de encontrar um imóvel que atenda a necessidade de funcionamento dos Cartórios Eleitorais e da sede do Polo 2.

Registro que, com o fim de assegurar a disponibilidade de local apropriado para funcionamento dos cartórios eleitorais, está sendo providenciado o pedido de prorrogação do contrato vigente no SEI 0000523-95.2017.6.17.8000, pelo período de 12 (doze) meses, para que seja solicitada a rescisão antecipada no caso deste Tribunal encontrar novo imóvel que atenda as especificações necessárias ao funcionamento dos cartórios eleitorais e da sede do Polo 2.

2.2 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA

Locação de Imóveis						
Nº Item	Descrição do Item	Grupo de Natureza da Despesa (GND)	Elemento de Despesa	CATSER	Quantidade	Unidade de Medida
	LOCAÇÃO DO IMÓVEL DO DEPÓSITO DE URNAS POLO 2	CUSTEIO	23/39	4316	1	CUSTEIO

Valor Total da Demanda Previsto no PCA 2024	R\$ 108.000,00
---	----------------

Houve previsão do valor informado no orçamento das eleições 2024, constando a despesa no PCA 2024 - Eleições.

2.3 Alinhamento Estratégico

Objetivo do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
Objetivo do Plano Setorial da Unidade Gestora:	não se aplica.
Sequencial no Plano de Contratações Anual, se houver:	Como o PCA 2024 ainda está em fase de elaboração não informamos o número do sequencial.

3. Motivação da Demanda

Encontrar um imóvel que permita guardar as urnas eletrônicas e executar os procedimentos de preparação para as eleições dos Municípios que compõem o Polo 02 atendendo também a necessidade de instalação dos cartórios eleitorais do Município de Vitória de Santo Antão.

4. Resultados Pretendidos

Reunir em um único local as atividades de preparação de urnas e as atividades dos cartórios eleitorais da 018ª ZE e 102ª ZE, sede do Polo 2.

Disponibilizar espaço adequado ao desempenho das atividades dos cartórios eleitorais relacionadas aos atos preparatórios de eleição.

Evitar o risco de não encontrar imóvel adequado disponível para locação que atenda as necessidade de instalação e funcionamento do Depósito de Urnas do Polo 2, no período eleitoral.

5. Indicação de Integrante Demandante

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Edvan de Sá Feitosa Filho	312	31949556	segel@tre-pe.jus.br

6. Anexos

7. Aprovação e Assinaturas

Obs.: Devem assinar este documento o integrante demandante, o titular (chefia imediata) e o gestor tático da unidade demandante.



Documento assinado eletronicamente por **EDVAN DE SÁ FEITOSA FILHO, Chefe de Seção**, em 24/08/2023, às 14:34, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SAULO DE CÁSSIO GOMES OLIVEIRA, Coordenador(a)**, em 24/08/2023, às 14:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZA HELENA SANTOS LIMA, Analista Judiciário(a)**, em 24/08/2023, às 16:00, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 24/08/2023, às 16:01, 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 **2309738** e o código CRC **21FA9416**.

**Estudos Técnicos Preliminares****Serviços de Locação de Imóveis****1. Análise de Viabilidade da Contratação****1.1. Descrição Sucinta do Objeto**

Necessidade de viabilizar local para a instalação e funcionamento dos Cartórios Eleitorais da 18ª e 102ª Zonas Eleitorais e Depósito de Urnas, **nos moldes da Lei 14.133/2021**.

1.2. Unidade Demandante

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

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

PCA-DOD-Despesa Prevista no Plano 2309738

1.4. Requisitos do Objeto

Os cartórios da 018ª e 102ª Zonas Eleitorais encontram-se instalados atualmente no imóvel situado na Rua Agamenon Magalhães, nº 334, Livramento, Vitória de Santo Antão/PE, objeto do contrato de locação nº 27/2015 1608919. A vigência do contrato de locação encerra-se em 31/12/2023.

Ocorre que o Polo 2 que tem sede no Município de Vitória de Santo Antão não dispõe de local que comporte as atividades relacionadas a preparação das urnas.

Nas eleições 2022, para funcionamento do Depósito de Urnas do Polo 2, foi firmado o contrato de locação nº 47/2022 1905122. Naquela ocasião houve dificuldade de encontrar imóveis disponíveis para locação que atendessem as especificações necessárias à instalação da sede do Polo 2, pelo período de 4 (quatro) meses, SEI 0003220-16.2022.6.17.8000.

1.5. Benefícios Esperados

Diante da necessidade de realizarmos os estudos necessários à prorrogação do contrato de locação nº 27/2015 1608919, vigente até 31/12/2023, para manutenção do funcionamento dos cartórios eleitorais do Município de Vitória de Santo Antão, no SEI 0000523-95.2017.6.17.8000, e considerando o ano eleitoral vindouro, em que se faz necessária a disponibilização de local apropriado à preparação das urnas dos cartórios eleitorais que compõe o Polo 2, vislumbramos a possibilidade de encontrar um imóvel que atenda a necessidade de funcionamento dos Cartórios Eleitorais e da sede do Polo 2.

1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão

Não se aplica.

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:	Seq 191 - Locação do imóvel do Depósito de Urnas Polo 2

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.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Diante da impossibilidade de prorrogação do contrato vigente, diante da ausência de acesso dos servidores do TRE-PE ao SISREI (Despacho DG 2327257) e em face da inexistência de espaço suficiente para compartilhamento de área com o TJPE 2351757, prudente se faz a realização de chamamento

público para busca de possibilidades de imóveis no município indicado.

Cumprir informar que fora realizada uma pesquisa de mercado de imóveis localizados no município, sendo identificados os imóveis:

- 1) Casa Comercial no centro da cidade medido R\$ 200 metros quadrados, localizada na Rua Barão da Escada, nº 55, Matriz Valor do aluguel R\$ 8.000,00
- 2) Galpão comercial 722,50m², localizado no bairro do Livramento Valor do aluguel: 9.000,00
- 3) Casa para comércio com 5 dormitórios para alugar, 251 m² - Matriz - Vitória de Santo Antão/PE Valor do aluguel R\$ 5.000,00

Ocorre que 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.

A nova lei privilegia a ampla concorrência, sem eliminar a hipótese de contratação direta, mas por inexigibilidade, a qual ocorrerá quando a escolha for justificada como a mais eficiente, bem como o preço seja praticado de acordo com o de mercado, segundo avaliação prévia.

Diante do cenário proposto pela Lei 14.133/2021 e IN 103/2022, inicialmente devemos comprovar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis da Administração Pública Federal. No entanto, enquanto se providencia o acesso ao SISREI (ferramenta eletrônica administrada pela Secretaria do Patrimônio da União, destinada ao lançamento e controle de consultas e requerimentos de imóveis da União efetuados por entes públicos federais, estaduais e municipais e entidades sem fins lucrativos), conforme Despacho 2314131, passamos a necessidade da confecção de Edital de Chamamento Público.

Cumprir 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."

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 30/03/2023** 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)

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

- a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;
 - b) capacidade mínima de pessoas;
 - c) climatização;
 - d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;
 - e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
 - f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
 - g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
 - h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
- III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;
- IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e
- V - critérios de seleção das propostas.

Por fim, diante da necessidade de localização de imóvel que atenda às **unidades e depósitos de Urnas**, necessário se faz adotar os procedimentos necessários para a realização de uma **NOVA LOCAÇÃO**, a depender do resultado da **chamamento público** a ser realizado no município, com fulcro na Lei 14.133/2021.

Para fins de definição de requisitos necessários no imóvel a ser pesquisado, questionamos à Seção de Arquitetura e à Assessoria de Segurança do TRE-PE acerca das áreas mínimas, condições físicas, condições de segurança e vistoria que devem atender aos requisitos necessários para o imóvel possa servir de local de instalação da unidade eleitoral, as quais foram previstas (2353005) e (2354139):

1.1- ÁREA DESTINADA AOS CARTÓRIOS ELEITORAIS:

- Área mínima de aproximadamente 210m², para instalação dos seguintes ambientes: Arquivo da 18ª ZE - 18m², Arquivo da 102ª ZE - 18m², Administração - 30m² (cartório da 18ª ZE), Administração - 30m² (cartório da 102ª ZE), Sala de Audiências - 22 m², Copa - 9m², Depósito - 4m², Banheiros - 14 m², Área de atendimento 45m² e Área de circulação - 8m²;
- Instalações sanitárias para homens e mulheres;
- Ter acessibilidade (para acesso ao imóvel e utilização dos banheiros).

1.2- ÁREA DESTINADA AO DEPÓSITO DE URNAS:

- Área mínima de 550 m²;
- Instalações sanitárias para homens e mulheres;
- Disponibilidade de copa;
- Pátio com área para carga e descarga de veículos, em torno de 15, inclusive caminhões;
- Salas (poderão ser moduladas através de divisórias) para preparação de urnas, administração e manutenção de urnas eletrônicas.

2- CONDIÇÕES 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);
- Estrutura: 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;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. O imóvel também precisa ter possibilidade de acesso por todas as pessoas, independente de suas condições físicas. Neste diapasão, há de se pensar em rampas de acesso, banheiros PNE e vãos que permitam circulação de cadeiras de rodas.
- A localização deve ser de fácil acesso, com ruas pavimentadas, em local central, com serviço de transporte público, caso existente no município.
- O imóvel deve possibilitar a instalação de ar-condicionado, inclusive modelo Split, com possibilidade de instalação de unidade condensadora na fachada externa ou na coberta.
- 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.
- O imóvel precisa ter vão amplo para possibilitar pátio de carga/descarga e área para armazenamento de urnas.

3- CONDIÇÕES 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 adequada.

4- VISTÓRIAS

- Em virtude da necessidade de avaliação do atendimento dos requisitos técnicos e legais das edificações e elaboração do layout para o imóvel oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria.
- O proponente deverá franquear o acesso da equipe técnica à edificação em até 24 horas após a solicitação.
- Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:
- Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, possibilidade de instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação, perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e outros aspectos que julgarem relevantes.
- Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem.

5-CRITÉRIOS DE SEGURANÇA (*): A ASSEG deve apresentar parecer a respeito dos critérios de segurança adotados por este Tribunal, em relação aos imóveis apresentados no chamamento público.

Preferencialmente, o imóvel deve ser/ estar:

1. Gradeado;
2. Lajeado;

3. Com portas e janelas em perfeito estado;
4. Em local central (não ermo) e não vizinho a terrenos baldios ou imóveis abandonados.
- 5-Existência de sistemas de segurança, físicos ou eletrônicos, barreiras mínimas segurança;
- 6- Presença de equipamentos e rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação e localização do edifício;
- 7-Localização em região central (não ermo) e não vizinho a terrenos baldios ou imóveis abandonados
- 8- Avaliação das 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.
- 9- 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 pontuados pela ASSEG. 2224996

6- 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

7-DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:

1. Proposta de locação de imóvel;
2. Cópia autenticada 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;
3. Documento que comprove a propriedade do mesmo, desde que, em qualquer caso, com o devido registro no Cartório de Imóveis;
4. Cópia de Certidão Negativa de Foro, caso o imóvel seja de foreiro, autenticada;
5. Cópia do registro Geral do proprietário (identidade) autenticada;
6. Cópia do CPF, autenticada;
7. Certidão Negativa de Débitos junto à NEOENERGIA, autenticada;
8. Certidão negativa de débitos junto à COMPESA, autenticada;
9. Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU e/ou Taxas de Limpeza urbana - TLP) autenticada.
10. Certidão Negativa de Tributos Federais;
11. Certidão de regularidade Estadual;
12. Certidão de regularidade Trabalhista.

Cumpra avaliar se devem ser consideradas todas as exigências do inciso II do art. 12 da IN 103/2022, especificadamente das alíneas e), f) e h) uma vez que considerando o porte do Município poderão não ter imóveis disponíveis que reúna todos os requisitos exigidos.

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
Elke Dantas	18º Vitória de Santo Antão

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Não há formação de preço médio para fins de chamamento público.

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Os imóveis constantes da pesquisa de mercado constam no Anexo I (2351919) e servem apenas como pesquisa para fins de viabilidade do chamamento público.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	200 m²	R\$ 8.000,00	R\$ 40,00
Imóvel 2	722,50 m²	R\$ 9.000,00	R\$ 12,45
Imóvel 3	251 m²	R\$ 5.000,00	R\$ 19,92

Média de preços na localidade: R\$ 24,11 (Vinte e quatro reais e onze centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 24,11 (Vinte e quatro reais e onze 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

Não se aplica.

1.11.7. Orçamento Estimado

Não se aplica.

2. Sustentação do Contrato

2.1. 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.

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

Não se aplica.

2.2.1. Critérios Sociais

Não se aplica.

2.2.2. Critérios Ambientais

Não se aplica.

2.2.3. Critérios Culturais

Não se aplica.

2.2.4. Critérios de Acessibilidade

Conforme 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.

Vide especificações contidas na página 105 do Guia Nacional de Licitações da AGU:

- Lei nº 13.146, de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência)
- Lei nº 10.098, de 2000 (Normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida)
- Decreto nº 5.296, de 2004 (Regulamenta Lei nº 10.098, de 2000)
- Decreto nº 6.949, de 2009 (Promulga a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, assinados em Nova York, em 30 de março de 2007)
- NBR 9050/ABNT (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos)

2.2.5. Critérios de Saúde

Não se aplica.

2.3. Exigências e solicitações a serem feitas ao locador

Não se aplica.

3. Estratégia para a Contratação

3.1. Natureza do objeto

Não se aplica.

3.2. Modalidade da contratação

Será definida a partir do resultado do Chamamento Público, podendo ser uma inexigibilidade caso exista apenas um imóvel que atenda o chamamento ou pregão eletrônico no caso de mais de um imóvel atender aos requisitos da convocação.

3.3. Justificativa para a modalidade de contratação escolhida

Submetemos à apreciação superior a proposta de realização de Chamamento Público no município, a fim de prospecção de imóveis na localidade e garantia de contratação com um locador que apresente as melhores condições possíveis de instalação da unidade.

3.4. Período de Execução e Vigência do Contrato

O novo prazo de vigência da contratação será de sua assinatura até 31 de dezembro de 2028 , nos termos da Lei 14.133/2021.

3.5. Formalização da Contratação

Assinatura de novo 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	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
Fiscal Técnico	Não se aplica			
Fiscal Administrativo	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	934

4. Análise de Riscos

Descrição do Risco	Descrição do Dano	Probabilidade	Impacto	Criticidade	Ação de Controle ou Contingência	Prazo	Responsável
Não localização de imóvel que atenda às necessidades de instalação das unidades e propicie a feitura de um novo contrato.	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	Impossibilidade a continuidade da prestação dos serviços administrativos e judiciais de forma presencial atreladas às atividades eleitorais nos imóveis em questão.	3	Celeridade no procedimento do chamamento público. Solicitar a prorrogação do contrato 44/2012 por 1 ano, até que seja possível a formalização de um novo contrato de locação, com possibilidade de rescisão antecipada.	30/11/2023 21/10/2023	Unidades de Assessoramento/ Diretoria Geral/ SESAD/COAD/SA Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

Não há.

6. Anexos

Anexo I- Pesquisa de preços (2351919)

Anexo II - E-mail da ASSEG-requisitos segurança (2353005)

Anexo III - E-mail SEARQ-requisitos imóvel (2354139)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Técnico(a) Judiciário(a), em 11/10/2023, às 11:17, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a), em 11/10/2023, às 11:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por EDVAN DE SÁ FEITOSA FILHO, Chefe de Seção, em 18/10/2023, às 10:25, 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 2351877 e o código CRC B8EA103C.



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 à Rua A, 23, Redenção - Vitória de Santo Antão, CEP 55612-010, para fins de instalação da sede dos Cartórios Eleitorais e Depósito de Urnas de Vitória de Santo Antão, sede do Polo 2, nos moldes da Lei 14.133/2021.

1.2. Vigência da Contratação e Possibilidade de Prorrogação

O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contados a partir de 01/09/2024, podendo ser prorrogado, nos termos da Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022, conforme previsto no Edital 04/24 2495800, 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.

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."

Considerando que a contratação decorre do Chamamento Público, com adoção do modelo Built To Suit, prevendo a conclusão das adequações no prazo de 60 (sessenta dias), podendo este prazo se mostrar insuficiente para conclusão da totalidade da reforma, reforçamos que o pagamento do aluguel será proporcional aos percentuais de ocupação do imóvel, calculados com base no metro quadrado, atestado pela Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura – CEA, aumentando-se o pagamento na medida em que o **LOCATÁRIO** aumente sua ocupação do espaço no complexo, até o limite do valor da parcela mensal.

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

Foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 04/2024 2495800, a fim de realizar nova prospecção de imóveis em Vitória de Santo Antão, com o objetivo de abrigar os Cartórios Eleitorais do Município e o Depósito de Urnas do Polo Eleitoral.

Adicionalmente, o Cartório da 18ª Zona Eleitoral publicou o Edital no átrio daquela unidade e encaminhou-o à Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores, Associação Comercial e Rádios locais, conforme Certidão Nº 5331/2024 - TRE-PE/PRES/DG/ZE018 2507397.

No Edital de Chamamento Público foi estabelecida a **área mínima total do imóvel deve ser de 1.047,5 m², dividida da seguinte forma:**

- 210m² para os Cartórios Eleitorais da 18ª e 102ª Zonas;
- 550m² para o depósito de urnas; e
- 287,5m² para o Pátio de Veículos e Circulação.

Em 11/04/2024, recebemos uma única proposta de locação de imóvel, com área total de 2.104,19m², situado à Rua A, 23, Redenção - Vitória de Santo Antão, CEP 55612-010, cujo valor mensal do aluguel, sem as adequações necessárias ao TRE-PE, seria de R\$ 15.000,00, Anexo I 2606537.

A SEARQ propôs layout com as adequações necessárias para continuidade das tratativas no processo de locação de imóvel para abrigar o Depósito de Urnas e os Cartórios Eleitorais de Vitória de Santo Antão, De acordo com layouts elaborados pela SEARQ, cujas plantas constam no Item 8 deste Termo de Referência, o imóvel possui as seguintes áreas:

- Área de estacionamento: 480m²
- Área construída: térreo: 1096,78 m² - 1º pavimento: 87,16m² - subsolo: 439,79m².

O proprietário, ao tomar conhecimento do layout necessário a ser executado no local, apresentou novo valor mensal de locação, totalizando R\$ 19.000,00 para locação, na qual está contemplada toda adequação estrutural e de regularização junto ao Corpo de Bombeiros para funcionamento do Polo 2 e dos Cartórios Eleitorais do município de Vitória de Santo Antão, conforme e-mail constante no Anexo II 2606546.

DA ANÁLISE DA PROPOSTA

A fim de verificar a correspondência dos valores praticados no mercado local, foi realizada pesquisa de valores de locação, Anexo III 2606552, cujo resultado consta na tabela abaixo:

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
1	1.400m²	R\$ 20.000,00	R\$ 14,28
2	5.000m²	R\$ 32.500,00	R\$ 6,50
3	1.000m²	R\$ 18.000,00	R\$ 18,00
4	2.500m²	R\$ 32.500,00	R\$ 13,00
5	2.000m²	R\$ 18.000,00	R\$ 9,00
6	47,31m²	R\$ 500,00	R\$ 10,56
7	28m²	R\$ 1.200,00	R\$ 42,86
8	1000m²	R\$ 10.000,00	R\$ 10,00
CUSTO MÉDIO DA PESQUISA			R\$ 15,52

Conforme demonstrado abaixo, o valor mensal do m² do imóvel objeto da locação é de R\$ 8,88, considerando a realização das adequações necessárias, o qual se mostra inferior ao valor médio encontrado na pesquisa de mercado apresentada (que, nesse caso, são imóveis sem as adequações):

Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
2.104,19m²	R\$ 15.000,00 (proposta inicial sem as adequações exigidas para a locação)	R\$ 7,12
2.104,19m²	R\$ 19.000,00 (após todas as adequações solicitadas pelo TRE)	R\$ 8,88

DAS ADEQUAÇÕES A SEREM REALIZADAS

A fim de possibilitar uma avaliação estimativa acerca do acréscimo de valor cobrado para realizar as adequações para atender ao layout proposto, bem como aos requisitos de segurança, especialmente no que diz respeito à obrigação de arcar com o projeto e sua execução para obter a regularidade do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros, apresentamos os seguintes documentos:

- Planilha de custos elaborada pela CEA, contendo um orçamento estimativo de custos de adequação do imóvel ao layout proposto pela SEARQ, tomando por referência o banco oficial SINAPI, com data-base Abril/2024 e sem a utilização do BDI. Tais custos totalizaram o valor de **R\$ 178.858,27**, conforme Despacho SEENG 29450 2604055 e planilha anexa 2604052.
- Orçamento do projeto e de sua execução, o qual foi contratado pelo proprietário para obtenção do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) em imóvel com características semelhantes ao que está sendo contratado, no valor total de **R\$ 84.465,00** 2603631. Tais documentos foram submetidos à ASSEG para manifestação quanto a compatibilidade com o que se espera para a obteção do AVCB e com o projeto necessário para o TRE-PE 2604279. A ASSEG informou no Despacho 29574 2604946 que o projeto e o orçamento apresentados são compatíveis (dimensionamentos e equipamentos de segurança contra incêndio), com o imóvel a ser locado na cidade de Vitória de Santo Antão.

Assim, verifica-se que a soma dos valores estimativos para a adequação do imóvel, apresentados acima, totalizam R\$ 263.323,27 e que o valor de R\$ 4.000,00, acrescido ao valor mensal, proposto inicialmente, ao longo dos 5 anos (60 meses), totaliza o valor de R\$ 240.000,00 (sem considerar a aplicação do reajuste).

Desta forma, presume-se que o valor proposto para a locação é razoável diante das adequações exigidas para a intalação no imóvel.

DOS REQUISITOS A SEREM ATENDIDOS PELO IMÓVEL

DA DOCUMENTAÇÃO

A documentação abaixo relacionada encontra-se no Anexo IV 2606560.

- Escritura Pública onde consta, como proprietária, a empresa Pedra da Colina Holding;
- Ficha do imóvel no Município;

- Carteira Nacional de Habilitação e comprovante de residência de André Cavalcanti Moreira;
- Contrato Social da empresa Pedra da Colina Holding, onde consta o nome de Andre Cavalcante Moreira como titular de 100% de suas quotas;
- Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
- Certidão negativa de débitos imobiliários Municipal, válida até 17/08/2024;
- Certidão negativa de débitos Municipais, válida até 17/08/2024;
- Certidão negativa de débitos Federais válida até 15/12/2024;
- Certidão negativa de débitos Estaduais válida até 16/09/2024;
- Certidão negativa de débitos Trabalhistas válida até 15/12/2024;
- Certidão de regularidade do FGTS válida até 07/07/2024
- Conta da NEOENERGIA com vencimento em 29/05/2024 paga;
- Informação de que no imóvel não se paga água à COMPESA, pois é abastecido pelo poço;

Foram anexadas também os seguintes documentos:

- Planta do imóvel, Anexo I 2606537;
- Fotos do imóvel, Anexo V 2606590;

Em relação ao Habite-se, a Assessoria Jurídica assim se manifestou no Pronunciamento 2547108: **"diante da possibilidade de o Proponente atender todos os demais requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público, e/ou mesmo se comprometer a realizar as adequações necessárias apontadas pelo Tribunal, e ainda ter sido o único interessado que apresentou proposta com os documentos pertinentes, e tendo em vista o disposto nos itens 14.2 e 14.3, entende-se razoável incluir tal providência a cargo do Locador, sem custo para o Tribunal**, principalmente ao considerar a informação do Proprietário de que *"se o imóvel for aceito, com o avançar das negociações, ele conclui com agilidade"*, e que o Termo de Compromisso preve a entrega da referida documentação até o início da vigência do contrato, Anexo VI 2606602.

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 vantagem/opportunidade de locação do imóvel, assumindo os custos para os reparos necessários.

Relatório de vistoria da ASSEG 2584746, que concluiu pelas seguintes necessidades:

- 1 – Gestão junto ao comando do batalhão de área da PMPE para que sejam feitas rondas (diurnas e noturnas) na localidade (a ser providenciado por este TRE);
- 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 (a ser providenciado por este TRE);
- 3 – Instalação de gradis nas laterais esquerda e direita, na parte superior junto ao telhado, bem como fechamentos nos fundos por gradis, também, e telhado superior (a ser providenciado pelo proprietário);
- 4 – Fechamento das salas do piso com portas e janelas para acomodação da cerimônia de preparação das urnas (a ser providenciado pelo proprietário);
- 5 – Lacramento ou fechamento do piso inferior do subsolo (a ser providenciado pelo proprietário).

Em acréscimo, A SEARQ anexou o LAYOUT - CÂMERAS DE SEGURANÇA, constante no Item 8 deste Termo de Referência, o qual foi enviado ao proprietário, estando contemplado na nova proposta ofertada.

Quanto a regularidade do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco – CBMPE, o proprietário se compromete a aprovar e executar o projeto de combate a incêndio obtendo para regularidade do imóvel junto, no prazo de até 1 (um) ano, a contar do início da vigência do contrato, Anexo VI 2606602.

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 nº 401/2021/CNJ, art. 4º, VII, devem ser consideradas todas as normas técnicas de acessibilidade na locação garantindo-se adaptações razoáveis.

Na elaboração do layout a SEARQ considerando os critérios de acessibilidade.

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.

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;

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

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

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

Contratação Direta (inexigibilidade de licitação), na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, da locação do imóvel situado a Rua A, 23, Redenção - Vitória de Santo Antão, CEP 55612-010 de propriedade da empresa PEDRA DA COLINA HOLDING LTDA, CNPJ 34.626.243/0001-51, cujos dados constam no Anexo IX 2606841, por Inexigibilidade de licitação, em decorrência do procedimento de Chamamento Público no município de Vitória de Santo Antão/PE.

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 (Anexo IV 2606560)

- 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;
- Documento que comprove a propriedade do mesmo, desde que, em qualquer caso, com o devido registro no Cartório de Imóveis;
- 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;
- Certidão Negativa de Débitos junto à NEOENERGIA;
- Certidão Negativa de Débitos junto à COMPESA (não se aplica porque o imóvel possui poço e não está sujeito a custo junto a compesa);
- “Habite-se” do imóvel, conforme exposto no Item 2 deste Termo de Referência, apesar do imóvel não ter essa documentação,

trazemos à tona os termos do Parecer ASJUR 112 (2458713), emitido no SEI 0022596-51.2023.6.17.8000, em relação ao imóvel de Bom Conselho, a fim de que o proprietário apresente a referida documentação até o início da vigência do contrato, conforme Termo de Compromisso, Anexo VI 2606602.

HABILITAÇÃO FISCAL (Anexo IV 2606560)

- Certidão Negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel (IPTU e/ou Taxas de Limpeza urbana - TLP);
- Certidão Negativa de Tributos Federais;
- Certidão de regularidade Estadual;
- Certidão de regularidade Trabalhista;
- Certidão de regularidade do FGTS.

HABILITAÇÃO SOCIAL E TRABALHISTA (Anexo VII 2606615)

- 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 dezesseis 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;
- Declaração negativa de nepotismo, previsto na Resolução 007/2005-CNJ;
- Declaração da Resolução CNJ 156/2012 - Improbabilidade Administrativa.

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

Os cartórios da 018ª e 102ª Zonas Eleitorais encontram-se instalados, atualmente, no imóvel situado à Rua Agamenon Magalhães, nº 334, Livramento, Vitória de Santo Antão/PE, objeto do Contrato de Locação nº 27/2015 1608919, o qual foi prorrogado por meio do 6º Termo Aditivo 2408572 até 31/12/2024.

Ocorre que o Polo 2, que tem sede no Município de Vitória de Santo Antão, não dispõe de local que comporte as atividades relacionadas à preparação das urnas em anos eleitorais e seu armazenamento para manutenção durante os períodos não eleitorais.

Nas eleições 2022, houve dificuldade de encontrar imóveis disponíveis para locação que atendessem às especificações necessárias à instalação provisória da sede do Polo 2. Assim, tornou-se necessário firmar o Contrato de Locação nº 47/2022 1905122, SEI 0003220-16.2022.6.17.8000, pelo período de 08/07/2022 até 31/12/2022, com valor mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).

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)

Cumpra 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."

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.

A nova lei privilegia a ampla concorrência, sem eliminar a hipótese de contratação direta, mas por inexigibilidade, a qual ocorrerá quando a escolha for justificada como a mais eficiente, bem como o preço seja praticado de acordo com o de mercado, segundo avaliação prévia.

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 nas novas locações:

"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."

Desta forma, para fins de encontrar local apropriado à preparação das urnas dos cartórios eleitorais que compõem o Polo 2, de forma contínua, e que atenda também à necessidade de funcionamento dos cartórios eleitorais de Vitória de Santo Antão, foram adotadas as seguintes providências:

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

Foi realizada a pesquisa SISREI, que é a ferramenta atualmente disponível para consultar imóveis da União, tendo sido obtida a resposta do sistema informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas, Anexo VIII 2606625.

- Em relação à possibilidade de compartilhamento de área do TJPE:

Considerando que a área necessária à instalação dos Cartórios Eleitorais, acrescido do Depósito de Urnas, é de mais de 1.000m², necessitando ainda de área destinada à carga e descarga de equipamentos, deixamos de considerar o TJPE como alternativa viável.

- Na tentativa de ampliar a consulta, enviamos e-mail à Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco para vislumbrar a ocorrência de imóvel vago do Estado que atenda às peculiaridades da locação.

Contudo, até a presente data, não houve resposta ao e-mail enviado, Anexo VIII 2606625.

- 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, cujo modelo adotado 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, na adoção deste modelo, 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.

Foi publicado, em 12/01/2024, no DOU 2428350, o Edital de Chamamento nº 01/2023 2424992, para o qual foi obtida apenas uma manifestação de interesse 2447730, que não atendeu às solicitações da SESAD no que se refere à apresentação da documentação necessária, tendo restado prejudicada a análise da proposta apresentada, conforme Despacho SESAD 6070 2459753.

A Diretoria Geral, por meio do Despacho DG 1090 2469084, determinou que fosse publicado novo Edital de Chamamento e que fossem ampliados os canais de divulgação do referido Edital, nos seguintes termos: *"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."*

Em observância ao Despacho da Diretoria Geral, publicou-se, no DOU 2531157, em 01/04/2024, o Edital de Chamamento Público nº 04/2024 2495800 a fim de realizar nova prospecção de imóveis em Vitória de Santo Antão com o objetivo de abrigar os cartórios

eleitorais do município e o depósito de urnas do Pólo 2. Adicionalmente, o Cartório da 18ª Zona Eleitoral publicou o Edital no átrio daquela unidade, e encaminhou-o à Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores, Associação Comercial e rádios locais, conforme Certidão Nº 5331/2024 - TRE-PE/PRES/DG/ZE018 2507397.

Em 11/04/2024, recebemos uma única proposta de locação de imóvel, com área total de 2.104,19m², situado à Rua A, 23, Redenção - Vitória de Santo Antão, CEP 55612-010.

4.2. Adequação Orçamentária

4.2.1. Sequencial do PCA

A despesa decorrente da contratação de Locação de Depósito de Urnas do Polo 2, neste exercício, está prevista no sequencial 191 do PCA 2024, com o valor de R\$ 108.000,00.
O valor proposto para o aluguel foi de R\$ 19.000,00 mensal. Assim, para o período de 01/09/2024 a 31/12/2024, será necessário o valor de R\$ 76.000,00. dessa forma, depreende-se que o valor previsto no PCA 2024 é suficiente para cobrir a despesa.

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 (01/09/2024 a 31/08/2029), é de R\$ 1.140.000,00. (um milhão, cento e quarenta mil reais).
Segue detalhamento do valor total da contratação, por exercício:
R\$ 76.000,00 - exercício 2024 (período compreendido entre 01/09 a 31/12/2024);
R\$ 228.000,00 - exercício 2025 (previsto reajuste pelo IPCA);
R\$ 228.000,00 - exercício 2026 (previsto reajuste pelo IPCA);
R\$ 228.000,00 - exercício 2027 (previsto reajuste pelo IPCA);
R\$ 228.000,00 - exercício 2028 (previsto reajuste pelo IPCA);
R\$ 152.000,00 - exercício 2029 (período compreendido entre 01/01 a 31/08/2029 - 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 Edital de Chamamento Público nº 04/24 2495800 estabelece que o imóvel deve atender as seguintes condições:

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;
- 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.
- O imóvel deve possibilitar a instalação de ar-condicionado, inclusive modelo Split, com possibilidade de instalação de unidade condensadora na fachada externa ou na coberta.
- 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.
- O imóvel precisa ter vão amplo para possibilitar pátio de carga/descarga e área para armazenamento de urnas.

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.

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, barreiras mínimas segurança;
- Presença de equipamentos e rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação e localização do edifício;
- Avaliação das 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. 7.5 - 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.

Conforme disposto no item 2 deste Termo de Referência, o imóvel objeto da locação atende a maioria dos requisitos e o proprietário apresentou Termo de Compromisso para realização dos serviços necessários ao atendimento pleno do Edital de Chamamento nº 04/202, no tocante a adequação do imóvel e a obtenção do Habite-se e do Atestado de Regularidade do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros, Anexo VI 2606602.

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

Poderão ser realizadas novas vistorias para dirimir dúvidas acerca do serviço/obra a ser realizado para atendimento ao layout proposto, bem como para recebimento parcial ou definitivo do imóvel.

5.6. Qualificação Técnica

Não se aplica.

5.7. Condições da Proposta

A proposta da locação consta no Anexo II.

5.8. Estimativa de Preços (Custo Médio da Contratação)

A locação do imóvel tem o custo mensal de R\$19.000,00, conforme proposta apresentada pelo locador, considerando as adequações necessárias.

Assim, o valor total estimado da contratação para os 5 (cinco) anos, 01/09/2024 a 31/08/2029, é de R\$ 1.140.000,00. (um milhão, cento e quarenta mil reais).

Segue detalhamento do valor total da contratação, por exercício:

R\$ 76.000,00 - exercício 2024 (período compreendido entre 01/09 a 31/12/2024);

R\$ 228.000,00 - exercício 2025 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 228.000,00- exercício 2026 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 228.000,00- exercício 2027 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 228.000,00 - exercício 2028 (previsto reajuste pelo IPCA);

R\$ 152.000,00 - exercício 2029 (período compreendido entre 01/01 a 31/08/2029 - 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 nº 401/2021/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 Locatário, 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 Locatário, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VII – comunicar à Locatário eventual modificação em seu endereço, sob pena de se considerar perfeita a notificação realizada no endereço constante neste contrato;
- VIII – informar à Locatário 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;
- X – elaborar, aprovar e executar o projeto de combate a incêndio obtendo a regularidade do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco – CBMPE, no prazo de até 1 (um) ano, a contar do início da vigência do contrato;
- XI – realizar toda e qualquer intervenção em casos de constatação de vícios ou defeitos construtivos durante o período locatício;
- XII – realizar a manutenção nas vigas, nos pilares, nas cobertas e estruturas do edifício, com o devido laudo estrutural, quando necessário, elaborado e registrado por profissional perante o CREA/PE;
- XIII – substituir ou recuperar todo e qualquer componente metálico, em caso de corrosão das estruturas das cobertas dos imóveis que fazem parte do complexo durante o período locatício, caso necessário;
- XIV – substituir ou recuperar, caso necessário, os recobrimentos de todas as coberturas do imóvel, tais como telhas, calhas e sistemas de drenagem de águas pluviais.
- XV – encaminhar o Plano de Manutenção do imóvel à Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura do Locatário até 30 (trinta) dias, a contar do início da vigência do contrato, o qual será analisado para validação;
- XVI – entregar o imóvel devidamente adequado ao layout proposto pelo Locatário para locação do imóvel.

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 – executar o Plano de Manutenção do imóvel fornecido pelo locado e validado pela Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura do Locatário;
- IV – 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, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;
- V – fornecer ao Locador, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI – 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;
- VII – 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;
- VIII – comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- IX – realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- X – pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- XI – proceder, junto às concessionárias de serviço público, NEOENERGIA e Compesa, a transferência da titularidade dos respectivos contratos para a responsabilidade da Locatária, bem como arcar com o pagamento dessas despesas;
- XII – providenciar, ao final da locação, a exclusão da titularidade das contas de água e luz da Locatária;
- XIII – publicar o extrato da dispensa de licitação no Diário Oficial da União;
- XIV – 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.

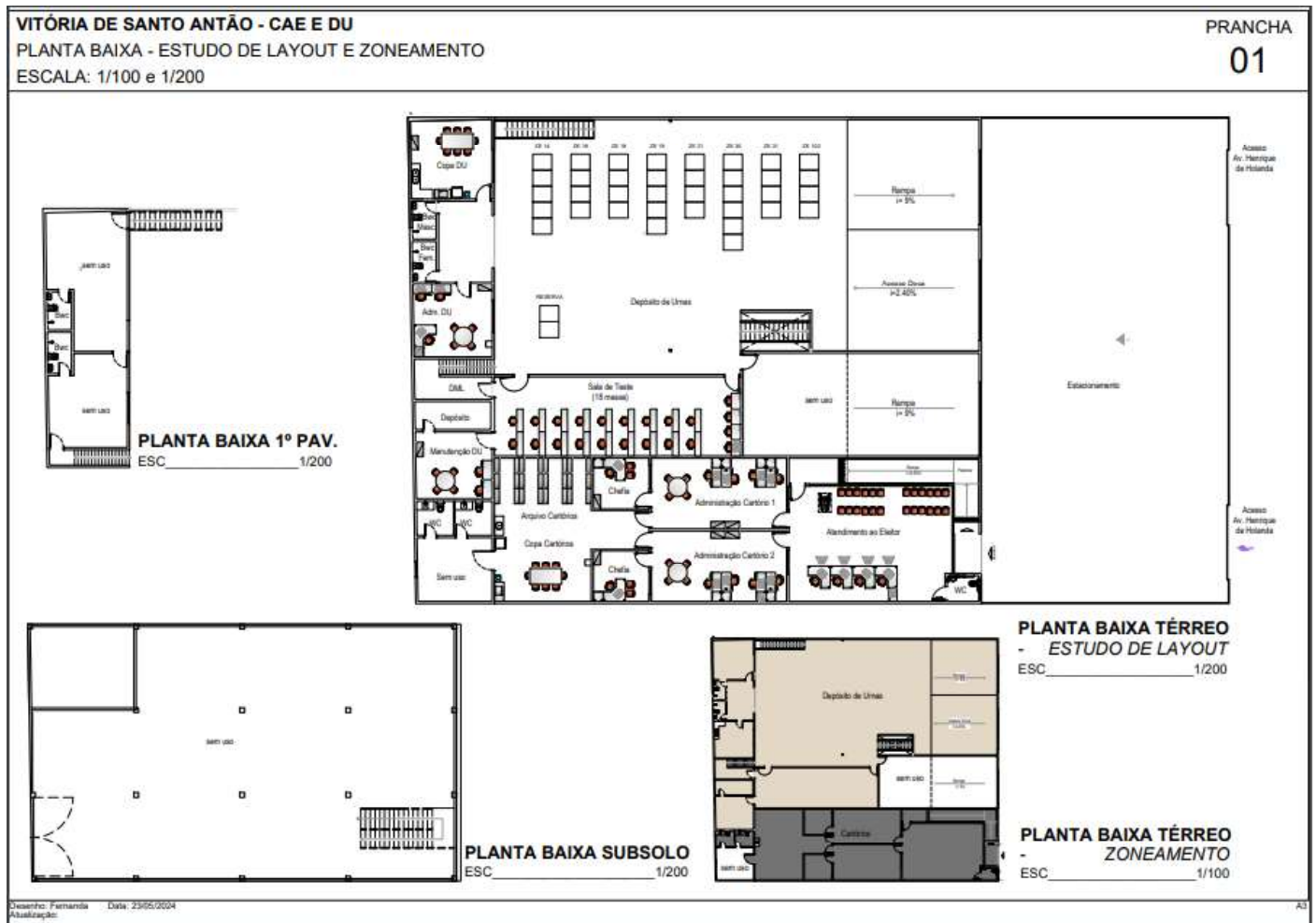
§ 9º A aplicação das sanções previstas no **caput** deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

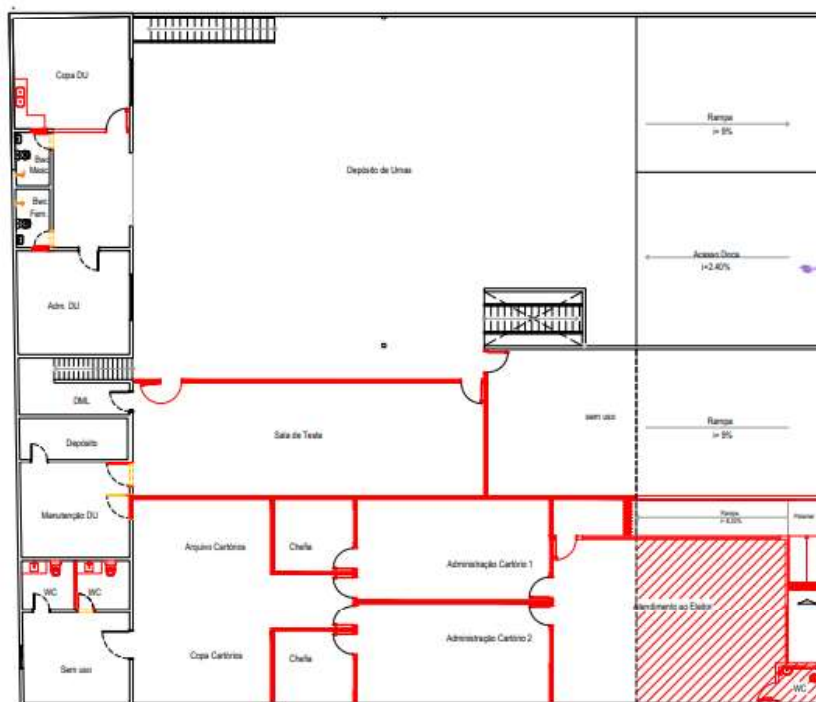
7.3. Reajuste e Aditamento

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





PLANTA BAIXA - ESTUDIO DEMOLIR/CONSTRUIR
ESC. 1/150

LEGENDA:

☐ DEMOLIR

 CONSTRUIR

 NIVELAR PISO

Desenho: Fernanda
Atualização:

1

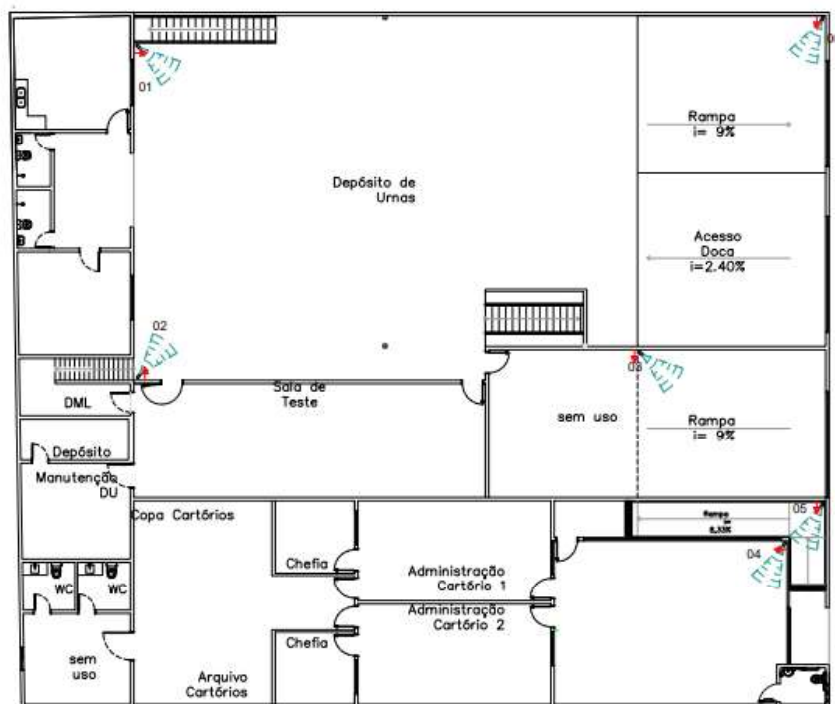


PLANTA BAIXA - ESTUDO ILUMINAÇÃO, ELÉTRICA E DADOS E VOZ
ESC 1/150

Pontos Elétricos		Especificação
Quantidade	Indicador	
40		Tomada Básica - Condutores
60		Tomada Básica - Grátis e Fixo
00		Tomada Alta - Ar Condicionado
40		Luminária geral chuveirô (pendente) 32 W
14		Luminária
10		Interfone 1 (para) saída

Desenho: Fernanda
Assinatura: _____ Data: 27/05/2024

10



PLANTA BAIXA - CÂMERAS DE SEGURANÇA
ESC 1/150

TOMADA DE LÓGICA DA ALTURA DAS CÂMERAS	
Legenda - câmeras de segurança	
Ícone	Quantidade
	06

9. Anexos

- Anexo I - Proposta inicial com plantas do imóvel (2606537)
- Anexo II - Proposta com as adequações (2606546)
- Anexo III - Pesquisa de mercado (2606552)
- Anexo IV - Documentos de habilitação jurídica e fiscal (2606560)
- Anexo V - Fotos do imóvel (2606590)
- Anexo VI - Termo de compromisso (2606602)
- Anexo VII - Documentos de habilitação social e trabalhista (2606615)
- Anexo VIII - Consulta sobre a disponibilidade de imóveis públicos (2606625)
- Anexo IX - Dados da empresa (2606841)

10. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **EDVAN DE SÁ FEITOSA FILHO**, **Chefe de Seção**, em 20/06/2024, às 13:53, 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 20/06/2024, às 13:56, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 20/06/2024, às 14:08, 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 **2606523** e o código CRC **37BE333E**.