



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO

### **DOD - Documento de Oficialização da Demanda**

#### **Despesa prevista no PCA**

## **1. Unidade Demandante**

SESAD -Seção de Apoio de Serviços Administrativo.

### **1.1 Titular da Unidade Demandante**

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Tales Pedro da Silva Santos	1021	9360	tales.santos@tre-pe.jus.br

## **2. Detalhamento da Demanda**

### **2.1 Exercício do PCA**

Exercício 2025.

### **2.2 Descrição Sucinta da Demanda**

Atualmente, o Centro Administrativo, onde está localizado depósito de urnas do Recife, encontra-se instalado no imóvel localizado na Avenida Cônsul Vilares Fragoso, nº 291-B, bairro de San Martin, Recife/PE, registrado sob a matrícula nº 7.241 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Recife. Adicionalmente, os imóveis utilizados como estacionamento para veículos automotores (carros e motos) estão situados na Rua Dr. João Costa Q - QEL-40 - Mustardinha, Recife - PE (estacionamento 1) e na Rua Dr. João Costa Q-E L-38 A - Mustardinha, Recife - PE (estacionamento 2), registrados sob as matrículas nº 17.991 e nº 21.073, respectivamente, no mesmo local. Esses imóveis são regidos pelo contrato de locação nº 11/2020, Termo Aditivo - 2.º TA 2835019.

O 2º Termo Aditivo prorrogou a vigência pelo período de **24/04/2025 a 24/07/2025** para que concomitante fossem realizados os procedimentos necessários para realizar uma nova locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Há necessidade de encontrar um imóvel que atenda às exigências para a instalação das unidades que funcionam no Centro Administrativo do TRE/PE .

Desta forma, os procedimentos para localização de um novo imóvel que possa abrigar o Centro Administrativo estão sendo realizados no SEI 0024148-17.2024.6.17.8000.

Na data de 20/03/2025, houve a publicação no Diário Oficial da União nº 54, seção 3, do Edital de Chamamento Público 01/2025, com o objetivo de prospectar, no mercado imobiliário de Recife e região próxima, para fins de locação, imóveis que possuam área de galpão e área administrativa, para instalação e funcionamento de unidades do TRE/PE, 2894511. Neste momento, o Chamamento Público encontra-se na fase de análise das propostas.

Considerando a proximidade do término da vigência, aliado ao fato de que o Chamamento Público encontra-se em curso, a Diretoria Geral após ouvir as unidades alocadas no imóvel, atualmente locado, deliberou pela prorrogação do contato pelo período de 12 (doze) meses 2995576, com cláusula resolutiva e previsão de que o proprietário seja notificado com 30 dias de antecedência da desocupação do imóvel.

Diante do exposto, a prorrogação do contrato visa resguardar o patrimônio guardado no imóvel atualmente locado e a continuidade das atividades desempenhadas pelas unidades alocadas no imóvel, bem como permitir que a mudança das unidades ocorra sem riscos de interrupções aos serviços realizados no Centro Administrativo.

## 2.3 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA

SERVIÇOS						
Nº Item	Descrição do Item	Grupo de Natureza da Despesa (GND)	Elemento de Despesa	CAT\$	Quantidade	Unidade Medida
I-	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CENTRO ADMINISTRATIVO (DEPÓSITO DE URNAS) - BONGI	3- CUSTEIO	339036- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA	4316	1	UNIDADE

Valor Total da Demanda Previsto no PCA	R\$ 991.378,93
--	----------------

Registramos que foi emitido o BS-formulário-acréscimo valor despesa PCA 2025 Seq 137 (2999553), no SEI 0019568-17.2019.6.17.8000 da contratação para acréscimo do valor de R\$ 46.661,17, a fim de atender a presente demanda.

## 2.4 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:	137
---	-----

### 3. Motivação da Demanda

A necessidade de encontrar um imóvel que atenda às exigências para a instalação do Centro Administrativo é uma demanda de extrema importância, que requer atenção e rigor por parte do Tribunal.

O Chamamento Público para fins de locação de imóvel que atenda às necessidades do TRE-PE ainda está em curso, razão pela qual a necessidade a manutenção da locação vigente surge como a melhor solução, permitindo ao TRE-PE realizar a busca por um novo imóvel com calma e sem a pressão de prazos que poderiam comprometer a escolha de um espaço inadequado.

Em consulta ao proprietário do imóvel, conforme consta na Ata de Reunião 2999276, realizada em 08/05/2025, há interesse na continuidade contratual, tendo sido pontuado que há concordância com qualquer prazo que o TRE-PE necessitar. O locador manifestou o interesse de receber o valor de R\$ 93.000,00 mensais. Consultado por e-mail, em 08/07/2025, o proprietário ratificou o interesse em prorrogar o contrato pelo prazo de 12 (doze) meses e concordou em ser notificado da desocupação do imóvel, com 30 dias de antecedência 2999392.

Assim, faz-se necessário prorrogar o contrato vigente para que as unidades continuem realizando suas atividades de forma eficaz enquanto se planeja, com a devida cautela, a possível transição para um novo imóvel.

### 4. Resultados Pretendidos

A prorrogação da presente contratação com o fim de manter a locação o imóvel onde se encontra instalado o Centro Administrativo visa alcançar resultados essenciais para a continuidade eficiente das atividades da Justiça Eleitoral.

Há necessidade de garantir a disponibilidade de um espaço adequado para o depósito de urnas do Recife, no qual são desempenhadas as atividades relacionadas a manutenção e guarda das urnas eletrônicas. Esse espaço é crucial para a execução de serviços relacionados à Justiça Eleitoral, assegurando que as operações possam ser realizadas em um ambiente que atenda a todos os requisitos de funcionalidade, segurança e acessibilidade.

Além disso, a continuidade da contratação busca mitigar o risco associado à dificuldade de encontrar, em curto prazo, um imóvel disponível para locação que atenda plenamente às necessidades específicas das unidades instaladas no Centro Administrativo. A busca por um novo imóvel com requisitos tão específicos, pode ser um processo demorado e incerto.

No SEI 0024148-17.2024.6.17.8000, até o presente momento, **nenhum dos proponentes atendeu integralmente às exigências estabelecidas no edital**, seja no que se refere à documentação de habilitação, seja quanto à conformidade das condições do imóvel proposto com os critérios técnicos previstos (*11.2. A proposta deverá contemplar os detalhes do imóvel, com fotos e a planta baixa, indicação da área ofertada, toda documentação e declarar a disponibilidade do proponente em fazer a adequação as suas expensas*).

A continuidade da contratação vigente proporciona segurança aos atos a serem praticados pela Administração, evitando a necessidade de transição para um novo local de forma imediata, com os altos custos que demandam a desmobilização aliados à ausência de tempo suficiente para conclusão da localização de imóveis que possam atender a demanda.

### 5. Indicação de Integrante Demandante

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Cássia Elayne Miranda de Almeida	918	9348	sesad@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 **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção em Exercício**, em 11/07/2025, às 09:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ROMERO CAMPOS DE LEMOS, Coordenador(a)**, em 11/07/2025, às 09:17, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2999273** e o código CRC **CF011ED4**.

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

Trata-se de estudos para a continuidade do contrato de locação nº 11/2020, que tem por objeto imóvel onde se encontra instalado o Centro Administrativo deste Tribunal.

**1.2. Unidade Demandante**

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

**1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD**

BS-DOD-despesa prevista no plano 2999273.

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente, o Centro Administrativo encontra-se instalado no imóvel localizado na Avenida Cônsul Vilares Fragoso, nº 291-B, bairro de San Martin, Recife/PE, registrado sob a matrícula nº 7.241 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Recife. Adicionalmente, os imóveis utilizados como estacionamento para veículos automotores (carros e motos) estão situados na Rua Dr. João Costa Q - QEL-40 - Mustardinha, Recife - PE (estacionamento 1) e na Rua Dr. João Costa Q-E L-38 A - Mustardinha, Recife - PE (estacionamento 2), registrados sob as matrículas nº 17.991 e nº 21.073, respectivamente, no mesmo local. Esses imóveis são regidos pelo contrato de locação nº 11/2020 1153989, vigente até 24/07/2025.

O imóvel destina-se ao armazenamento e manejo das urnas do Polo 01 - Recife, a guarda dos bens patrimoniais e a guarda do acervo do Arquivo do Tribunal. Encontram-se instaladas as unidades administrativas responsáveis pelo Polo 01 e pelo Arquivo do Tribunal.

Trata-se de um imóvel com porte adequado ao desempenho das atividades desempenhadas no período eleitoral, quando há grande movimentação de bens com a circulação de caminhões, profissionais terceirizados, servidores, autoridades do tribunal, imprensa, bem como terceiros interessados em conhecer o processo de preparação das urnas eletrônicas.

Há ainda espaço para o treinamentos das equipes que trabalham diretamente com a preparação das urnas e dispõe de espaço para realização de atividades emergenciais como a distribuição de kits aos mesários dos Cartórios Eleitorais de todos Estado, como ocorreu na época da COVID-19.

O 2º Termo Aditivo prorrogou a vigência pelo período de 24/04/2025 a 24/07/2025 a fim de permitir que no período fossem realizados os procedimentos necessários para realizar uma nova locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Os procedimentos para localização de um novo imóvel que possa abrigar o Centro Administrativo, por meio do Chamamento Público, estão sendo realizados no SEI 0024148-17.2024.6.17.8000.

Na data de 20/03/2025, houve a publicação no Diário Oficial da União nº 54, seção 3, do Edital de Chamamento Público nº 01/2025, com o objetivo de prospectar, no mercado imobiliário de Recife e Região próxima, para fins de locação, imóveis que possuam área de galpão e área administrativa, para instalação e funcionamento de unidades do TRE/PE atualmente alocados no Centro Administrativo 2894511.

De igual modo, o Edital foi publicado no site do TRE-PE em <https://www.tre-pe.jus.br/transparencia-e-prestacao-de-contas/chamamento-publico-para-locacao-de-imoveis/chamamento-publico-para-locacao-de-imoveis>, e ainda foram enviados e-mails para diversos corretores que trabalham com locações de galpões (2975007), a fim de dar maior publicidade ao procedimento.

O Chamamento foi realizado para localização de imóveis que atendessem as especificações mínimas de áreas abaixo descritas:

**Lote 1 - Área construída mínima de aproximadamente 2.924,25 m<sup>2</sup>, composta de:**

- 1.1. ALMOXARIFADO - área total aproximada 600,00 m<sup>2</sup> (área de galpão 525 m<sup>2</sup> - área administrativa 75,00 m<sup>2</sup>);
- 1.2. DEPÓSITO PATRIMÔNIO - área total aproximada 1.600,00 m<sup>2</sup> (área de galpão 1.570 m<sup>2</sup> - área administrativa 30,00 m<sup>2</sup>);
- 1.3. ARQUIVO GERAL - área total aproximada 260,00 m<sup>2</sup> (área de armazenamento 100m<sup>2</sup> - área de administração 100,00 m<sup>2</sup> - área de higienização 60,00 m<sup>2</sup>);
- 1.4. ARQUIVO CARTÓRIOS - área total aproximada 100,00m<sup>2</sup> (área de armazenamento 90,00m<sup>2</sup> - área administrativa 10,00 m<sup>2</sup>);
- 1.5. DEPÓSITO AGS - área total aproximada 125,00 m<sup>2</sup> (área de armazenamento 80,00 m<sup>2</sup> - área de administração 45,00 m<sup>2</sup>);
- 1.6. APOIO/ VESTIÁRIOS/COPAS 100,00 m<sup>2</sup>;
- 1.7. CIRCULAÇÃO APROXIMADA - 5% da soma das áreas acima - 139,25 m<sup>2</sup>;
- 1.8. Área para estacionamento com capacidade para 20 (vinte) veículos de passeio;
- 1.9. Área para carga e descarga de, no mínimo, 2 (dois) veículos de grande porte (caminhão), simultaneamente.

**Lote 2 - Área construída mínima de aproximadamente 2.341,50 m<sup>2</sup>, composta de:**

- 2.1. DEPÓSITO DE URNAS - área total aproximada 2.130,00 m<sup>2</sup> (área de galpão 1.560,00 m<sup>2</sup> - área salas de testes/treinamento 370,00 m<sup>2</sup> - área administrativa 200,00 m<sup>2</sup>);
- 2.2. APOIO/ VESTIÁRIOS/COPAS 100,00 m<sup>2</sup>;
- 2.3. CIRCULAÇÃO APROXIMADA - 5% da soma das áreas acima – 111,50m<sup>2</sup>;
- 2.4. Área para estacionamento com capacidade para 20 (vinte) veículos de passeio.

Nos procedimentos de chamamentos públicos para locação de imóveis já finalizados neste Tribunal (Bom Conselho SEI 0022596-51.2023.6.17.8000 , Vitória de Santo Antão SEI 0010573-73.2023.6.17.8000 e Itaíba SEI 0013984-83.2023.6.17.8143), houve quem se propusesse a fazer as adequações solicitadas pelo TRE. Por outro lado, no caso do Chamamento em curso, que tem por objeto a locação de imóvel para o Depósito de Urnas do Polo 01 - Recife e demais unidades, percebeu-se, até o presente momento, que a maioria dos empresários (fatores externos) não estão dispostos a arcar com os custos (ainda que reembolsados posteriormente) necessários às adequações exigidas para os imóveis ofertados.

Em resposta ao Edital do Chamamento Público foram obtidas 06 propostas iniciais, na quais foram ofertados os imóveis no estado em que se encontram e parte das documentações exigidas em edital. Quando notificadas para apresentação de propostas com as adequações necessárias ao layout propostos pelo Tribunal. Apenas 2 apresentaram propostas, sendo que uma delas ofertou proposta com adequações parciais e a outra apresentou proposta de área construída que atenderia apenas uma parte das unidades contempladas no Chamamento, não abarcando todas as unidades que compõe um dos lotes. Ressalte-se que, ainda, não houve a finalização dos procedimentos do Chamamento público, com a devida publicação do resultado.

Considerando a proximidade do término da vigência do contrato nº 11/2020, aliado ao fato de que o Chamamento Público encontra-se em curso, a Diretoria Geral após ouvir as unidades alocadas no imóvel, atualmente locado, deliberou pela prorrogação do contato pelo período de 12 (doze) meses 2995576, com cláusula resolutiva e previsão de que o proprietário seja notificado com 30 dias de antecedência da desocupação do imóvel.

O proprietário do imóvel manifestou interesse na continuidade da avença, conforme registrado na Ata de Reunião realizada em 08/05/2025 2999276. Contudo, propôs que o valor para o novo período de prorrogação seja reajustado para R\$ 93.000,00. Na ocasião frisou que desembolsa em torno de R\$ 140.000,00 com o pagamento das taxas do imóvel (IPTU e Taxas de Lixo) e que está sendo realizado desconto de valor superior a R\$ 4.000,00, referente a uma obra que ele está disposto a realizar, mas que não ocorreu devido à solicitação do TRE-PE, por ocasião do período eleitoral.

Consultado por e-mail, em 08/07/2025, o proprietário ratificou o interesse em prorrogar o contrato pelo prazo de 12 (doze) meses, pelo valor mensal de R\$ 93.000,00, e concordou em ser notificado com 30 dias de antecedência da desocupação do imóvel 2999392.

Conforme Informação CEC 10484 2566532, o valor mensal da locação passará a importar em R\$ 83.988,53, a partir de 23/04/2025, este valor é inferior ao ora proposto pelo proprietário.

Ocorre que, neste momento, a prorrogação do contrato vigente com o reajuste solicitado pelo proprietário mostra-se como a solução mais adequada ao atendimento da presente demanda, uma vez que conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP, este valor encontra-se defasado em relação ao mercado.

## 1.5. Benefícios Esperados

Evitar a descontinuidade das atividades realizadas no Centro Administrativo e eventuais transtornos operacionais e custos adicionais que poderiam ser ocasionados por uma mudança abrupta de local (danos patrimônio guardado no local).

Garantir a disponibilidade de um espaço adequado para o Depósito de Urnas do polo 01 - Recife, no qual são desempenhadas as atividades relacionadas a manutenção das urnas eletrônicas. Esse espaço é crucial para a execução de serviços relacionados à Justiça Eleitoral, assegurando que as operações possam ser realizadas em um ambiente que atenda a todos os requisitos de funcionalidade, segurança e acessibilidade.

Assegurar uma contratação vantajosa financeiramente para o Tribunal, ao se considerar que o valor proposto pelo proprietário mostra-se muito inferior ao valor obtido nas respostas ao Chamamento Público, tomando por base todas as propostas ofertadas sem que fosse incluídos os custos com as adequações dos imóveis.

Manter o fluxo de trabalho ininterrupto, considerando que o local atual está estruturado e adequado às necessidades das unidades alocadas e em funcionamento.

Permitir que o Tribunal conduza o procedimento de contratação de um novo imóvel, observando as exigências legais, de forma criteriosa e

eficiente, assegurando que a escolha atenda a todas as especificações exigidas, garantindo, assim, um ambiente adequado para a continuidade das atividades administrativas e eleitorais.

Mitigar o risco associado à dificuldade de encontrar, em curto prazo, um imóvel disponível para locação que atenda plenamente às necessidades específicas das unidades instaladas no Centro Administrativo.

A busca por um novo imóvel por meio de chamamento público ou até mesmo um procedimento licitatório é um processo com resultado incerto. A identificação de um espaço adequado envolve uma análise detalhada de múltiplos fatores, como localização, documentação exigida, infraestrutura, acessibilidade e custo-benefício. Caso haja previsão de adequação pela contratada há ainda necessidade de elaboração de layout, análise dos valores propostos com a adequação, tempo para realização do serviço, recebimento do imóvel adequado. Devido à proximidade do término do contrato, não é possível cumprir todas as etapas com a cautela e rigor necessário. Uma decisão precipitada poderia resultar na escolha de um imóvel inadequado, com potenciais impactos negativos no longo prazo.

Portanto, a opção escolhida assegura a continuidade operacional, oferece economia, ao tempo em que proporciona ao Tribunal o tempo necessário para a realização de uma busca criteriosa por um novo imóvel, sem comprometer a qualidade e a eficácia de suas atividades.

## **1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão**

Procedimento no qual está tramitando o Chamamento Público nº 01/2025 0024148-17.2024.6.17.8000.

## **1.7. Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual:</b>	137

## **1.8. Soluções disponíveis no mercado**

Considerando as opções disponíveis para assegurar a continuidade das atividades da unidade eleitoral, foram identificadas alternativas principais que demandam uma análise criteriosa:

- A primeira opção se refere à possibilidade de realizar consulta ao SISREI para verificar a disponibilidade de imóveis públicos da União, uma vez que a contratação se daria de forma gratuita, o que ocasionaria economia orçamentária. Acostamos a Declaração de indisponibilidade de imóvel da União na localidade, obtida junto ao SISREI - válida até 13/02/2026 2978672.
- A segunda opção se refere à possibilidade de realizar consulta ao Governo do Estado e TJPE, a fim de verificar a possibilidade de compartilhamento de imóveis. Acostamos ofícios informando que, no momento, não há disponibilidade de espaço - Ofício indisponibilidade de imóveis públicos 2978686.
- A terceira opção consiste na realização de uma nova locação com novo imóvel, que pressupõe a condução de uma pesquisa minuciosa dos imóveis disponíveis na região. Este processo visa a identificar um novo endereço para a unidade eleitoral, assegurando que o novo imóvel atenda plenamente às necessidades funcionais e operacionais da instituição. A mudança de endereço implicaria não apenas na seleção de um local adequado, mas também na análise de fatores como acessibilidade, infraestrutura e custo-benefício. Para avaliar a viabilidade da opção, foi considerada a pesquisa dos imóveis disponíveis na região realizada nos autos do SEI 0024148-17.2024.6.17.8000, que trata do Chamamento Público de imóveis atualmente em curso no município. Tal opção já está sendo realizada e atualmente estão sendo analisadas as propostas apresentadas.
- A quarta opção é a prorrogação do contrato vigente com a continuidade da locação do imóvel atualmente ocupado, pelo período de 12 (doze) meses, com cláusula de rescisão antecipada, conforme deliberação da Diretoria Geral deste Tribunal 2995576. Essa solução temporária permite a permanência da unidade eleitoral no local em que se encontra atualmente, garantindo a continuidade das operações sem os transtornos e custos adicionais que uma mudança imediata poderia acarretar. Ao manter a unidade eleitoral em sua localização já plenamente adaptada às suas necessidades, assegura-se a eficiência na prestação dos serviços, evitando interrupções e preservando a estabilidade das atividades durante esse período de transição.

## **1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida**

Pretende-se a continuidade do contrato de locação nº 11/2020, por meio da sua prorrogação pelo período de 12 meses, com cláusula resolutiva, a fim de garantir a permanência temporária da unidade eleitoral no mesmo local. Tal medida permitirá que os servidores possam dar continuidade às atividades realizadas em local adequado, até que seja identificado um novo imóvel que atenda às necessidades das unidades beneficiadas com a locação do imóvel atual.

A prorrogação será fundamental para resguardar uma transição tranquila, considerando a necessidade de término do processo de busca por novo imóvel.

Um aspecto crucial que torna a manutenção do contrato a alternativa mais recomendável é a insuficiência de tempo para finalizar uma nova contratação que conte com um novo imóvel que satisfaça todas as exigências estabelecidas.

A seleção de um espaço apropriado não é uma tarefa trivial; demanda o interesse de terceiros no atendimento de todos os requisitos do Chamamento Público, que poderá ser exitoso ou não, podendo, inclusive, haver a necessidade de republicação do Chamamento, ou mesmo a necessidade de deflagração de procedimento licitatório para tal finalidade.

Caso venha a ser realizada abertura de procedimento licitatório será o primeiro certame a ser realizado por este Regional, sob a regência da nova lei para fins de locação de imóvel. Além disso, o eventual contratado necessitará de tempo para adaptação do imóvel, o que **escapa de qualquer previsão de tempo curto que se queira considerar**.

Além disso, no SEI 0018503-11.2024.6.17.8000, diversas unidades, que funcionam no imóvel atualmente locado, se manifestaram acerca manifestaram acerca das situações que podem ser geradas com a sua desocupação imediata.

- **SEAGED** - anota que a iminente desocupação do imóvel do Bongi é motivo de grande preocupação, pois impõe um curto prazo para remoção, triagem e reinstalação do acervo físico, sendo que a documentação arquivística, sob a guarda da SEAGED, constitui patrimônio público inalienável, essencial à memória institucional, à transparência administrativa e à garantia de direitos. Trata-se de acervo de natureza jurídica, administrativa, histórica e social, cuja preservação é regulada por legislação específica. Aponta riscos e dificuldades na movimentação do acervo documental. Destaca que a [Portaria TSE nº 210/2025](#), que institui o Selo de Qualidade Eleitoral e o Prêmio Justiça Eleitoral – ano 2025, inclui como critério de avaliação o item 1.5.2: “O Tribunal dispõe de Arquivo Central adequado para armazenamento e gestão segura do seu acervo arquivístico físico?” Informação 11678 (2971079) - como solução alternativa, a SJ consulta acerca viabilidade técnica de utilização de área no prédio da Rui Barbosa para instalação do arquivo físico deste TRE, caso haja a confirmação de mudança de prédio. - Despacho (2971994);
- **SESEC** - registra que para desmobilizar o imóvel do Bongi seria necessária a utilização da força máxima de colaboradores terceirizados, uma vez que na unidade do Bongi, existem 04 (quatro) postos alocados de carga e descarga (carregadores) e 04 (quatro) postos de limpeza, quantidade esta insuficiente ao trabalho proposto. Situação que pode comprometer o de carga e descarga para as demais unidades do Tribunal - Informação 11688 (2971205);
- **SEARQ** - apresenta um levantamento das de áreas disponíveis nos imóveis do TRE-PE, considerando a possibilidade de distribuição de bens, caso o imóvel do Bongi seja desocupado - Despacho 25572 áreas disponíveis nos imóveis do TRE-PE (2972633);
- **SEGUE** - informa que a desocupação do imóvel do Bongi é motivo de grande preocupação, pois impõe um prazo para desocupação que consideramos inviável pelo volume de bens a serem movimentados tanto pela SEGUE, como pelas demais unidades que ocupam o imóvel, ação que apresenta diversos riscos e desafios logísticos. Indica os riscos associados à desocupação emergencial e aponta a necessidade de elaboração de um plano abrangente que leve em conta todos esses fatores, priorizando a proteção dos equipamentos, a segurança do pessoal e a continuidade operacional. - Informação 11809 (2973021);
- **STIC** - destaca que a iminente desocupação do imóvel do Bongi é motivo de séria preocupação institucional, especialmente diante do volume e da natureza dos bens ali armazenados, uma vez que referido local abriga 16.767 urnas eletrônicas, o que corresponde a cerca de 52% do total de urnas eletrônicas do Estado de Pernambuco, além de diversos bens de tecnologia da informação, todos classificados como equipamentos sensíveis, que exigem transporte técnico especializado, segurança física e condições ambientais adequadas para armazenamento e operação. Avalia que o acervo sob risco representa um valor aproximado de R\$ 83.835.000,00 (oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais), sem considerar o valor dos demais bens tecnológicos. Ressalta, ainda, que as urnas são equipamentos de fornecimento exclusivo da Justiça Eleitoral, com alto grau de customização e que não estão disponíveis no mercado convencional, tornando sua reposição extremamente difícil e demorada, sobretudo às vésperas de ciclos eleitorais ou simulados técnicos de abrangência nacional. Aponta os principais riscos envolvidos e, ao final, sugere que a elaboração de um **plano de desocupação seja, preferencialmente, antecedida por um estudo técnico e administrativo mais aprofundado**, que permita avaliar com a devida cautela: a) Os benefícios institucionais, operacionais e financeiros da manutenção no imóvel atualmente ocupado; b) Os motivos e condicionantes que justificariam uma eventual desocupação emergencial, com base em parâmetros contratuais, orçamentários e de infraestrutura e c) As consequências e impactos sobre os serviços, sistemas e processos críticos da Justiça Eleitoral - Despacho 25861 (2974045);
- **SEPAT** - apresenta a quantidade de bens móveis patrimoniais localizados no Bongi (6.688 - seis mil seiscentos e oitenta e oito), sendo 1.399 permanentes. Também, aponta que, em análise ao sistema ASIWEB, constata-se que existe uma quantidade de bens considerável sob a responsabilidade patrimonial de diversas unidades, quais sejam: 16.784 bens da STIC dentre urnas eletrônicas e mesas de teste de urna; 322 bens da SEAGED/SJ, e 5 bens da AGS, totalizando um número aproximado de 23.800 bens.

Como pontos críticos e de riscos relacionados à desmobilização, a SEPAT aponta extravios (a usência de controle patrimonial adequado e desorganização logística, falta de inventário prévio, transporte não adequado), deterioração de bens (manuseio inadequado) e riscos jurídicos e de responsabilização (responsabilidade por dano ao erário pontua que uma mudança desta proporção feita sem a devida observância das regras de gestão patrimonial e recomendações emitidas em sede de auditoria poderia acarretar em perda e retrocesso do que vem sendo construído como: controles patrimoniais com check-list e dupla verificação a fim de evitar extravios, diminuição dos processos de TCA - Termo Circunstanciado Administrativo justamente por conta da diminuição de bens extraídos, organização espacial do depósito (2975496);

- **Comissão para o Desfazimento dos Bens Móveis Permanentes e Ativos Intangíveis – Exercício 2025 (CAABI/2025)** - informa que O processo de destinação e disposição final de bens inservíveis, regido pela Instrução Normativa (IN) Nº 67, de 19 de dezembro de 2022, alterada pela IN nº 74, de 19 de março de 2024, é um procedimento complexo e multifásico, que exige planejamento meticoloso, execução criteriosa e o cumprimento de diversos ritos administrativos e legais. A simples montagem física dos lotes representa apenas uma das etapas iniciais, embora fundamental, de todo o ciclo. Além disso, uma eventual mudança de local dos lotes já constituídos antes da conclusão de todo o processo de desfazimento (que inclui avaliação, classificação, elaboração de relatórios, formação de processos SEI individuais por lote, consulta ao CEMEL, elaboração e publicação de editais, prazos para manifestação de interessados, formalização de termos de doação/cessão/alienação e, por fim, a baixa patrimonial) acarretaria, inevitavelmente, prejuízos significativos aos trabalhos desta Comissão e ao cronograma estabelecido, impactando diretamente o interesse público na célere e adequada destinação dos referidos bens. Os principais pontos de impacto seriam: Retrabalho Extensivo na Recomposição e Conferência dos Lotes; Comprometimento da Integridade dos Lotes e Aumento de Riscos; Atraso Inevitável no Cronograma e Impacto nos Prazos Legais; Impacto nos Processos SEI Já Iniciados e Documentação e Desperdício de Recursos Públicos (2975769).

A justificativa quanto ao prazo da contratação reside no fato de que o Chamamento Público nº 01/2025 não foi finalizado. É possível que haja republicação do Edital de Chamamento ou até mesmo a publicação do Edital de Licitação para a locação indicada, situações essas que ainda não podemos antever.

Cabe registrar que todos os imóveis que responderam ao Chamamento Público em curso não apresentaram todas as documentações exigidas e apresentam necessidade de adequações para fiel cumprimento do Edital.

As especificações constantes da redação do Edital de Chamamento foi embasada na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 (IN SEGES/ME 103/2022), normativo que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

Diante do exposto, solicita-se a prorrogação da avença a fim de resguardar a continuidade administrativa, evitando os altos custos de uma mudança imediata para um novo imóvel, já que o local atual está estruturado e adequado às necessidades. Essa extensão permite manter o fluxo de trabalho ininterrupto e otimiza a alocação dos recursos humanos. Ademais, preserva a padronização tecnológica já existente, evitando custos e interrupções que poderiam surgir com a adaptação de sistemas em um novo local.

## 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
Paula de Oliveira Pedroza Martins	SESAD

### 1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

O valor de referência utilizado foi o proposto pelo locador para prorrogação do Contrato nº 011/2020:

Área total	Novo valor mensal da locação	Valor/m <sup>2</sup>
7.041,87 m <sup>2</sup>	R\$ 93.000,00	R\$13,20

### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

A pesquisa de mercado tem por base as cotações recebidas, nos estudos realizados para elaboração do ETP do Chamamento Público nº 01/2025, emitido no SEI 0024148-17.2024.6.17.8000.

Pesquisa de Mercado	Valor	Metragem	Valor por metro quadrado	Local
Cotação 1 (2776850)	R\$ 195.000,00 (mais outras taxas)	7.500m <sup>2</sup>	R\$ 26,00	Recife
Cotação 2 (2776850)	R\$ 117.852,00 (mais outras taxas)	4.810m <sup>2</sup>	R\$ 24,50	Prazeres/Jabotão dos Guararapes
Cotação 3 (2776854)	R\$ 125.000,00 (mais taxas)	5.000m <sup>2</sup>	R\$ 25,00	Prazeres/Jabotão dos Guararapes
Cotação 4 (2776924)	R\$ 67.300,00 (mais taxas)	6.000m <sup>2</sup>	R\$ 11,21	Paulista
Cotação 5 (2778545)	R\$ 75.000,00	5.000m <sup>2</sup>	R\$ 15,00	BR 101 Norte-Guabiraba/Recife
Cotação 6 (2778785)	R\$ 136.250,00	5.000m <sup>2</sup>	R\$ 27,25	Prazeres/Jabotão dos Guararapes
Cotação 7 (2778794)	R\$ 142.447,45	5.400m <sup>2</sup>	R\$ 26,37	Cabo de Santo Agostinho
Cotação 8 (2778800)	R\$ 201.579,00	6.075m <sup>2</sup>	R\$ 33,18	Jabotão dos Guararapes
Cotação 9 (2778803)	R\$ 150.000,00	6.000m <sup>2</sup>	R\$ 25,00	Afogados/Recife
Cotação 10 (2778807)	R\$ 240.000,00	7.000m <sup>2</sup>	R\$ 34,28	Jabotão dos Guararapes
Cotação 11 (2778809)	R\$ 69.000,00	6.000m <sup>2</sup>	R\$ 11,50	Abreu e Lima
Cotação 12 (2778811)	R\$ 120.000,00	7.000m <sup>2</sup>	R\$ 17,14	Cabo de Santo Agostinho
Cotação 13 (2787226)	R\$ 400.000,00	8.534,11m <sup>2</sup>	R\$ 46,87	Olinda
Média			R\$ 24,87	

### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Com base na pesquisa de mercado constante no Item 1.11 do BS-ETP-serviços de locação de imóveis 2854631, emitido, em 10/12/2025, para o Chamamento Público nº 01/2025 no SEI 0024148-17.2024.6.17.8000, foi possível obter uma visão detalhada dos valores praticados para a locação de imóveis que apresentem características semelhantes às do imóvel atualmente utilizado pela unidade eleitoral.

A análise desses dados revelou que a média do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) nas propriedades pesquisadas é de **R\$ 24,87**. Esse valor reflete as condições econômicas vigentes no mercado imobiliário e evidencia a faixa de preço que, em geral, é praticada para imóveis com as especificações necessárias ao cumprimento das demandas operacionais da Justiça Eleitoral.

Em contraste com esses valores de mercado, o contrato, atualmente em vigor, o qual se pretende prorrogar, apresenta o valor do metro quadrado de **R\$ 13,20**. A significativa diferença entre o valor praticado na contratação atual e a média de mercado demonstra, de maneira inequívoca, a atratividade econômica da manutenção desse contrato. A economia proporcionada por essa diferença é expressiva e contribui substancialmente para a eficiência da gestão dos recursos públicos.

Assim, o valor do metro quadrado ajustado ao que o locador solicita para o período da prorrogação, R\$ 13,20, se mostra 53% inferior à média de preços do mercado, que é de R\$ 24,87 (vinte e quatro reais e oitenta e sete centavos), confirmando a viabilidade econômica

da continuidade da contratação com o valor proposto pelo proprietário.

Ainda, com o fim de demonstrar a manutenção da vantajosidade econômica apresentaremos analisaremos as informações extraídas do procedimento de chamamento público ainda em andamento:

Foi utilizada a média da pesquisa realizada para a formação do preço estimado por ocasião da elaboração do ETP do Chamamento Público. Ainda, no sentido de demonstrar a vantajosidade do valor do mercado, apresentamos análise comparativa das propostas obtidas no Chamamento Público sem a inclusão dos custos com as adequações:

- Imóvel 1- **VIVENDA IMÓVEIS**, que se refere ao imóvel atualmente ocupado pelo TRE-PE, situado na Avenida Cônsul Vilares Fragoso, nº 291, Mustardinha, Recife-PE.
- Imóvel 2- **C.P.P COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, referente ao imóvel localizado na Rua São Miguel, 795, Afogados, Recife-PE.
- Imóvel 3- **IMOBILIÁRIA JARDIM EUROPA** e se refere ao imóvel situado na Avenida Mascarenhas de Moraes, 417, Imbiribeira, Recife-PE.
- Imóvel 4- **TECLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A** ,por intermédio da Absoluta Assessoria Imobiliária, que se refere ao imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas, 7316, margem da BR 232, Curado, Recife- PE.
- Imóvel 5- **CEL RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA**, anteriormente denominada GLE Empreendimentos LTDA, referente ao imóvel localizado na Avenida Mascarenhas de Moraes, Imbiribeira, Recife- PE.
- Imóvel 6- **TIMBI ENGENHARIA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA**, do imóvel localizado na BR 101, Jaboatão dos Guararapes.

Imóveis apresentados no chamamento	Características	Valor proposto sem adequações	Área Total	Valor por m <sup>2</sup> área construída	Observação
Imóvel 1 - Bongi (onde funciona, atualmente, o QG de Urnas e parte de outras unidades do TRE-PE, como SEAGED, SEPAT e AGS)	Área Construída: 7.041,87 m <sup>2</sup> ; Área de Terreno: 7.624,50 m <sup>2</sup>	R\$ 93.000,00	7.041,87 m <sup>2</sup>	R\$ 13,20	Imóvel comporta os dois lotes e o proprietário ofertou o mesmo preço solicitado para a prorrogação do contrato vigente.
Imóvel 2 - Afogados	Área total com 13.000m <sup>2</sup> ; Galpão (área construída) com 6.000m <sup>2</sup>	R\$ 152.991,70	6.000 m <sup>2</sup>	R\$ 25,50	Imóvel comporta os dois lotes.
Imóvel 3 - Imbiribeira	Galpão com 3.338,23 m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	3.338,23 m <sup>2</sup>	R\$ 35,95	Imóvel só comporta um dos lotes.
Imóvel 4 - Curado-BR 232	Galpão com 3.815m <sup>2</sup>	R\$ 84.748,86	3.815 m <sup>2</sup>	R\$ 22,21	Imóvel só comporta um dos lotes.
Imóvel 5 - Imbiribeira - Rua Arquiteto Luiz Nunes	Total: 3.098 m <sup>2</sup> . Galpão: 1.370 m <sup>2</sup> ; Pátio: 1.728 m <sup>2</sup> ; Pé direito: 8 metros	R\$ 48.000,00	1.370 m <sup>2</sup>	R\$ 35,03	Imóvel só comporta um dos lotes.
Imóvel 6 - Prazeres	Área do Galpão: 7.050 m <sup>2</sup> ABL. Área de Pátio: 8.950 m <sup>2</sup>	R\$ 195.000,00	7.050 m <sup>2</sup>	R\$ 27,66	Imóvel comporta os dois lotes.

#### **Conclusão:**

Da análise das propostas recebidas no Chamamento permite-se verificar que dos imóveis apresentados que comportam os 2 lotes, ou seja, que supre as necessidades de imediatas de espaço deste Regional para área de galpão e área administrativa, para a instalação e funcionamento de unidades do Depósito de Urnas e de bens permanentes e outras unidades administrativas do Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco, o imóvel atualmente ocupado, situado na Avenida Cônsul Vilares Fragoso, nº 291-B, bairro de San Martin, Recife/PE, é o que oferta menor valor de aluguel, no valor de R\$ 13,20 o metro quadrado.

Os imóveis 2, 3, 5 e 6 estão acima da faixa de preços praticada no mercado, R\$ 24,87. O imóvel 4, apesar de estar dentro da faixa de mercado, comporta apenas um dos lotes previstos no Chamamento, conforme informação constante no Item 1.4 deste ETP.

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

Foi utilizada como parâmetro do preço estimados a média do valor do m<sup>2</sup> obtido na pesquisa de mercado das cotações recebidas por ocasião dos estudos realizados para elaboração do ETP do Chamamento Público nº 01/2025, emitido no SEI 0024148-17.2024.6.17.8000, constante no Item 1.11.3 deste ETP.

Ressalte-se que o proprietário demonstrou interesse em realizar um novo contrato, com valor maior que o reajuste do IPCA previsto no contrato originário, conforme registrado em Anexo II- ata da reunião (2978660).

É importante salientar que, mesmo com o reajuste maior do que o previsto no contrato atual, o valor ajustado do metro quadrado ainda se manteria muito abaixo da média de mercado identificada nas pesquisas, conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.

Assim, o valor solicitado, R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais) mensais, ainda se mostra como vantajoso do ponto de vista financeiro, sendo a concessão do reajuste solicitado com a manutenção do contrato vigente a solução mais vantajosa e eficaz, do ponto de vista administrativo, no momento.

#### 1.11.6. Valor estimado obtido

##### EXERCÍCIO 2025 - 25/07/2025 a 31/12/2025

Nº e Descrição do Item	Valor mensal	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação do Imóvel	R\$ 93.000,00	05 meses e 7 dias	R\$ 486.000,00

##### EXERCÍCIO 2026 - 01/07/2025 a 25/07/2025

Nº e Descrição do Item	Valor mensal	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação do Imóvel	R\$ 93.000,00	6 meses e 25 dias	R\$ 633.000,00

Valor total da prorrogação: 1.119.000,00 (um milhão, cento e dezenove mil reais)

#### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda previsto no PCA de 2025 é de R\$ 991.378,93. Foi emitido o BS-formulário-acréscimo valor despesa PCA 2025 Seq 137 (2999553), no SEI 0019568-17.2019.6.17.8000 da contratação para acréscimo do valor de R\$ 46.661,17, a fim de atender a presente demanda.

O reforço foi solicitado para assegurar que todas as despesas decorrentes da prorrogação do contrato em questão possam ser plenamente cobertas, garantindo, assim, a continuidade dos serviços sem quaisquer impedimentos financeiros.

Registra-se que a presente demanda foi prevista na Proposta Orçamentária 2026 no valor de R\$ 1.250.800,00.

### 2. Sustentação do Contrato

#### 2.1. Impacto Ambiental

O impacto ambiental decorrente dessa contratação é relativamente pequeno, desde que o(a) contratado(a) cumpra o exigido nos tópicos abaixo elencados.

#### 2.2. 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 3<sup>a</sup> 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 3<sup>a</sup> 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.

### **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;

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)

(\*) 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**

Solicita-se a inclusão de cláusula resolutiva no contrato vigente, prevendo a notificação do proprietário com 30 (trinta) dias de antecedência.

## **3. Estratégia para a Contratação**

### **3.1. Natureza do objeto**

Não se aplica.

### **3.2. Modalidade da contratação**

<b>Adesão à Ata de Registro de Preços (ARP) de outro órgão federal</b>	
<b>Contratação Direta – Dispensa de Licitação</b>	
<b>Contratação Direta – Inexigibilidade</b>	
<b>Diálogo Competitivo</b>	
<b>Pregão Eletrônico</b>	
<b>Pregão Eletrônico pelo Sistema de Registro de Preços</b>	
<b>Pregão Presencial</b>	
<b>Termo de Cooperação, Convênio ou documentos afins</b>	
<b>Outros</b>	X (prorrogação contratual)

### **3.3. Justificativa para a modalidade de contratação escolhida**

A prorrogação do contrato vigente com a concessão do reajuste solicitado além de representar a vantajosidade econômica, evitando os

transtornos que poderiam surgir com uma mudança imediata conforme apontamentos das diversas unidades constantes no Item 1.9 deste ETP.

Resta claro que a continuidade da contratação não só é viável, como também é a alternativa mais prudente e vantajosa financeiramente para o momento, do ponto de vista da manutenção da estrutura administrativa existente, aliada ao custo com a desmobilização do imóvel E RISCOS ENVOLVIDOS, que exigem transporte técnico especializado, segurança física e condições ambientais adequadas para armazenamento e operação.

Os custos operacionais de uma possível desmobilização do imóvel neste momento é objeto de alto custo financeiro, riscos e desafios logísticos. Há ainda que se ponderar que o acervo sob risco representa um valor aproximado de **R\$ 83.835.000,00 (oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais)**, sem considerar o valor dos demais bens tecnológicos.

Diante do exposto, **sugere-se a continuidade da contratação** a fim de resguardar a continuidade administrativa, evitando os altos custos de uma mudança imediata para um novo imóvel, já que o local atual está estruturado e adequado às necessidades.

Houve a anuênciia do Contratado para a prorrogação com o novo valor proposto.

O valor de locação do imóvel encontra-se inferior a média encontrada na pesquisa de mercado, vide tabela abaixo:

Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m <sup>2</sup>
R\$ 79.627,20	R\$ 11,30
Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO IPCA A SER APLICADO A PARTIR DE 23/04/2025 )	Valor/m <sup>2</sup>
R\$ 83.988,53	R\$ 11,93
Novo valor mensal da locação (SOLICITADO PELO LOCADOR)	Valor/m <sup>2</sup>
R\$ 93.000,00	R\$13,20

Verifica-se que o custo da contratação atual está compatível com o valor de mercado por m<sup>2</sup>, **R\$ 24,87**, calculado no item 1.11.3 e que o reajuste solicitado pelo proprietário continua abaixia da média de mercado.

De maneira prévia, foi verificada a regularidade trabalhista (débitos trabalhistas na Justiça do Trabalho) e fiscal do locador, especialmente no âmbito Federal – perante a Fazenda Nacional (referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União administrados pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, inclusive contribuições à Seguridade Social), e o FGTS. Conforme consultas constantes nos anexos:

Anexo IX - Certidão Municipal 2999286, Anexo X - Certidão estadual 2999287, Anexo XI - Certidão Federal 2999288, Anexo XII - Certidão Trabalhista 2999289, Anexo XIII - Certidão TCU 2999290 , Anexo XIV - Certidão CGU 2999291, Anexo XV - CADIN 2999292, Anexo XVIII - Consulta ao SICAF 2999295.

A prorrogação assegura a continuidade contratual até que se localize um imóvel mais adequado às necessidades de instalação da unidade.

### 3.4. Período de Execução e Vigência do Contrato

O novo prazo de vigência da contratação será de 25/07/2025 a 25/07/2026, **podendo haver rescisão antecipada**.

Para a rescisão antecipada, considerar o período de 30 dias de antecedência para comunicação ao Locador, conforme anuênciia do locador 2999392.

### 3.5. Formalização da Contratação

A formalização se dará por meio de Termo Aditivo.

### 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	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9348
Integrante Técnico	Não há			
Integrante Administrativo	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341

### 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	9348
Fiscal Técnico	Não se aplica			
Fiscal Administrativo	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360

## 4. Análise de Riscos

Descrição do Risco	Descrição do Dano	Probabilidade	Impacto	Criticidade	Ação de Controle ou Contingência	Prazo	Responsável
<p>Não formalização da prorrogação em tempo hábil a continuidade do contrato de locação.</p>	<p>Paralisação das atividades desempenhadas nos imóveis de forma presencial.</p> <p>Necessidade de redistribuir o patrimônio acondicionado no local em diversas unidades do Tribunal.</p> <p>Custo com a desmobilização da unidade e adequação dos imóveis para recebimento dos bens e das unidades alocadas no imóvel.</p>	2	<p>Impossibilitar a continuidade da manutenção das urnas eletrônicas por ausência de local apropriado para o seu armazenamento.</p> <p>Perda e avaria de bens patrimoniais por realizar uma mudança sem o devido planejamento.</p>	3	Desmobilização de bens das unidades de forma urgente.	24/07/2025	Unidades de Assessoramento/ Diretoria Geral/ SESAD/COAD/SA

<p>Existe, ainda, a possibilidade de que ao final da nova vigência, em 25/07/2026, não seja possível finalizar os procedimentos necessários para localização, formalização de contrato e adequação de um novo imóvel.</p>	<p>Paralisação das atividades desempenhadas nos imóveis de forma presencial.</p> <p>Necessidade de redistribuir o patrimônio acondicionado no local em diversas unidades do Tribunal.</p> <p>Custo com a desmobilização da unidade e adequação dos imóveis para recebimento dos bens e das unidades alocadas no imóvel.</p>	<p>3</p>	<p><b>Impossibilitar as atividades relacionadas a preparação das urnas eletrônicas do polo 01 por ausência de local adequado.</b></p> <p><b>Prejuízo as atividades relacionadas as Eleições, uma vez que os procedimentos para a mudança do imóvel envolve diversas unidades como SETRAN, SESEC, PATRIMÔNIO.</b></p> <p><b>Neste período ocorrem as implantações dos contratos de mão-de-obra exclusiva para as eleições, o que envolve diversas unidades deste tribunal.</b></p> <p><b>Estão sendo finalizadas as contratações de serviços para a eleição por diversas unidades.</b></p> <p><b>comprometimento da força de trabalho em razão da necessidade de encontrar imóveis para funcionamento das unidades do Centro Administrativo.</b></p>	<p>3</p>	<p>Em razão da previsão de término do contrato no início do período eleitoral (25/07/2026) e da incerteza quanto ao sucesso de um procedimento licitatório para localização de um novo imóvel, é necessário prever no Termo Aditivo da prorrogação da contratação vigente a possibilidade de nova prorrogação caso não seja encontrado novo imóvel com possibilidade de mudança até dezembro de 2025. Tal medida visa permitir que seja realizada nova prorrogação no primeiro semestre de 2026 a fim de que este Tribunal possa concentrar sua força de trabalho nos procedimentos preparatórios das Eleições Gerais de 2026.</p>	<p>24/07/2005</p>	<p>Unidades de Assessoramento/ Diretoria Geral/ SESAD/COAD/SA</p>
---	---	----------	---	----------	--	-------------------	---

## 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 da contratação com justificativas atinentes à 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 prorrogação da contratação assegura a continuidade contratual até que se localize um imóvel mais adequado às necessidades de instalação da unidade.

## 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 e 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:**

Não há.

**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 conforme Anexo I 2999275.

## 6. Anexos

Anexo I - Critérios de sustentabilidade (2999275)

Anexo II - Ata da reunião (2999276)

Anexo III - SISREI (2999277)

Anexo IV - Valor metro quadrado (2999278)

Anexo V - Indisponibilidade bens públicos (2999279)

Anexo VI - Declaração negativa de nepotismo (2999283)

Anexo VII - Declaração que não emprega menor (2999284)

Anexo VIII - Declaração Resolução CNJ (2999285)

Anexo IX - Certidão Municipal (2999286)

Anexo X - Certidão Estadual (2999287)

Anexo XI - Certidão Federal (2999288)

Anexo XII - Certidão Trabalhista (2999289)

Anexo XIII - Certidão TCU (2999290)

Anexo XIV - Certidão CGU (2999291)

Anexo XV - CADIN (2999292)

Anexo XVI - Edital de Chamamento Público (2999293)

Anexo XVII - Publicação do Edital de Chamamento (2999294)

Anexo XIX - Relatório Imóveis Apresentados EC 01/2025 (2999296)

Anexo XX - Resposta do proprietário (2999392)

## 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 11/07/2025, às 17:13, 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 11/07/2025, às 17:13, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2999466** e o código CRC **C6FFD277**.