



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO  
Av. Gov. Agamenon Magalhães, 1.160 - Bairro Graças - CEP 52010904 - Recife - PE  
SEÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO - SESAD

**REQUERIMENTO DE CONTRATAÇÃO/ESTUDOS PRELIMINARES –  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1. Resumo do Objeto**

Locação do imóvel situado na Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongí- Recife – PE, cuja finalidade será abrigar o Centro Administrativo deste Tribunal.

**2. Unidade Demandante**

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

**3. Justificativa da Contratação**

Conforme Ata de Reunião nº 79 (0977450), a Diretora Geral após analisar: a proposta da empresa proprietária do imóvel do valor mensal do aluguel de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), verificar que o valor ofertado se encontra dentro do preço de mercado de acordo com a pesquisa realizada pela SESAD e a SOF informar que há disponibilidade orçamentária para fazer face à locação de 2 meses de aluguel em 2019, em razão da previsão de disponibilização do imóvel pelo locador, a partir de outubro, determinou que fossem adotadas as providências para formalização do contrato.

Em uma nova reunião, realizada em 05/09/2019, o proprietário do imóvel ofereceu em locação o estacionamento que fica em frente ao imóvel, pelo valor mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais). Pensando no período eleitoral e nos servidores que irão trabalhar no referido imóvel, e levando em conta, principalmente, a redução no valor mensal proposto pela locação do espaço de R\$5.000,00 (cinco mil reais) **para R\$2.000,00 (dois mil reais)**, a Diretora Geral decidiu alugar também o estacionamento.

Diante do acréscimo com a locação do estacionamento, o valor mensal com a locação (imóvel + estacionamento) será de R\$62.000,00 (sessenta e dois mil reais).

A locação do imóvel situado na Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongí - Recife, **substituirá as locações dos imóveis que abrigam o Depósito de Urnas do Polo 01/Recife - Depósito de Urnas do Polo 02/Vitória e Depósito do Patrimônio- Recife.**

**Depósito de Urnas/Polo 01** - Imóvel situado na Av. Camarão, 220 - Iputinga - Recife,- o imóvel possui uma área total de 5.308,60m<sup>2</sup> e uma área construída de 3.970,10m<sup>2</sup>. **O valor mensal da locação é de R\$42.328,80** (quarenta e dois mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta centavos) e o **custo anual com a locação é de R\$507.945,62** (quinhentos e sete mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos).

**Depósito de Patrimônio** - Imóvel situado na Av. Recife, 5583 - Galpão D - Estância - Recife - o imóvel possui uma área total/construída de 1.300m<sup>2</sup>. **O valor mensal da locação é de R\$16.500,00** (dezesseis mil e quinhentos reais) e o **custo anual com a locação é de R\$198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais).**

**Depósito de Urnas/Polo 02** - Imóvel situado na Rua Cândido Cardoso da Fonte Neto, 827 - Vitória de Santo Antão - o imóvel possui uma área total de 536,40m<sup>2</sup>. **O valor mensal da locação é de R\$6.200,00 (seis mil e duzentos reais) e o custo anual com a locação é de R\$74.400,00 (setenta e quatro mil e quatrocentos reais).**

Unidades	Área Construída	Área Total	Valor Mensal	Valor Anual
Depósito de Urnas - Polo 01	3.970,10m <sup>2</sup>	5.308,60m <sup>2</sup>	R\$42.328,80	R\$507.945,62
Depósito de Patrimônio	1.300,00m <sup>2</sup>	1.300,00m <sup>2</sup>	R\$16.500,00	R\$198.000,00
Depósito de Urnas - Polo 02	306,25m <sup>2</sup>	536,40m <sup>2</sup>	R\$6.200,00	R\$74.400,00
<b>CUSTO TOTAL (03 imóveis)</b>	<b>2.576,35m<sup>2</sup></b>	<b>7.145,00m<sup>2</sup></b>	<b>R\$65.028,80</b>	<b>R\$780.345,62</b>

Em relação ao imóvel situado na Av. Cônsul Vilares Fragoso, objeto deste SEI, seguem abaixo as informações:

Unidade	Área Construída	Área Total	Valor Mensal	Valor Anual
Imóvel Bongí	7.090,00m <sup>2</sup>	9.657,81m <sup>2</sup>	R\$62.000,00	R\$744.000,00

Por fim, conforme tabela abaixo, com a locação do imóvel situado na Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongí, o Tribunal terá um **Acrescimento de Área de 2.512,81m<sup>2</sup>** e uma **ECONOMIA de R\$3.028,80 mensal e R\$36.345,52 anual**.

IMÓVEIS	ÁREA TOTAL	VALOR Mensal	CUSTO ANUAL
Atualmente locados	7.145,00m <sup>2</sup>	R\$65.028,80	R\$780.345,62
(Depósito de Urnas Polo 01/Recife + Depósito Patrimônio/Recife + Depósito de Urnas Polo 02/Vitória de Santo Antão)			

Imóvel novo - Av. Cônsul Vilaraes Fragos, 291 - Bongü	9.657,81m²	R\$62.000,00	R\$744.000,00
<b>Diferença</b>	<b>2.512,81m²</b>	<b>R\$3.028,80</b>	<b>R\$36.345,62</b>

Ressaltamos que o referido imóvel foi vistoriado pelos titulares da SEARQ, SEMAN, SEPAT, SEGEL, SEENG, COMAP e representante da ASSEG, conforme Relatório SEARQ 0959820.

Levando em conta a pesquisa de mercado realizada pela Seção de Serviços de Apoio Administrativo, conforme documento anexo, o valor do aluguel do imóvel está **abaixo** dos valores praticados na localidade.

O valor proposto, inicialmente, pelo Locador foi **R\$81.000,00 (imóvel - R\$76.000,00 + estacionamento - R\$5.000,00)**, conforme e-mail 0927686. Após tratativas junto ao proprietário, chegamos ao valor de **R\$62.000,00 (sessenta e dois mil**

**reais)**. O que ratifica que valor acordado está **ABAIXO** do mercado.

#### 4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a contratação para o exercício 2020 está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2020. Em relação às despesas dos anos seguintes serão inserida nos Orçamentos/Planos de contratações correspondentes, no momento da elaboração.

#### 5. Sugestão de modalidade da contratação:

O presente contrato será firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

#### 6. Custo da Contratação

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais)**, perfazendo o valor global anual de **R\$ 744.000,00 (setecentos e quarenta e quatro mil reais)**.

Conforme consta da Ata nº 079 (0977450), a SOF informou que há disponibilidade orçamentária para fazer face à locação de 2 (dois) meses de aluguel em 2019, uma vez que, durante 2 meses de 2019 (novembro e dezembro), ficaremos com a locação dos imóveis do QG/Recife, Patrimônio e Almoxarifado, além do imóvel em tela.

#### 7. Vigência do Contrato

O contrato a ser firmado deverá ter vigência **a partir de 1º de outubro de 2019 até 31/12/2024**.

#### 8. Critérios de Sustentabilidade

A empresa possui acessibilidade.

A empresa não possui, no quadro de pessoal empregado (s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigo ou insalubre, e de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, nos termos do inciso IV do Art. 27 da Lei nº. 8.666/93.

#### 9. Análise de Riscos

<b>Risco</b>	<b>Risco:</b>	Paralisação e prejuízo das atividades desempenhadas nos prédios atrelados ao objeto desta contratação, no caso da não contratação.		
	<b>Probabilidade:</b>	<b>Id</b>	<b>Dano</b>	<b>Impacto</b>
	<b>Baixa</b>	1		
	<b>Média</b>	2		
	<b>Alta</b>	3	Paralisação das atividades administrativas desempenhadas nos imóveis em questão.	Impossibilitar a continuidade da prestação dos serviços administrativos atrelados às atividades eleitorais nos imóveis em questão.
		<b>Id</b>	<b>Ação de Mitigação e Contingência</b>	<b>Responsável</b>
		1	Permanência nos imóveis atuais até que outro imóvel seja localizado e jugado apto a abrigar as referidas unidades.	Administração Superior (Diretor Geral - Secretários)
		2		
	3			

**10. Apoio ao procedimento de contratação**

<b>Nome:</b>	Cristiane Paes Barreto de Castro
<b>Matrícula:</b>	309.16.504
<b>Telefone:</b>	3191.9342
<b>E-mail:</b>	sesad@tre-pe.jus.br

**11. Gestores do contrato**

<b>Gestora do Contrato:</b>	Cristiane Paes Barreto de Castro (CPF 457.979.194-00)
<b>Substituto:</b>	Fernanda Azevedo Batista (CPF 036.057.724-55)

**12. Informações Complementares**

Não se aplica.

**13. Anexos**

Anexo 1 - Termo de Referência/Projeto Básico - 0990304;  
Anexo 2 - Documentos - 0994052;  
Anexo 3 - Relatório SEARQ -0994060;  
Anexo 4 - Relatório SEENG - 0994063;  
Anexo 5 - Termos de Compromisso - 0994066 e 0994068;  
Anexo 6 - Relatório de Visita Técnica 03/09/2019 - PROMETAL2 1 - 0994119  
Anexo 7 - 0994069  
Ofício 5907 - 0989259;  
E-mail- Questionamento Locador - 0989862;  
E-mail - SEENG - 0989962;  
E-mail - Ciência ao Locador sobre questionamento - 0991072.

Recife, 10 de setembro de 2019.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE PAES BARRETO DE CASTRO, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 19/09/2019, às 12:15, 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 **1000976** e o código CRC **95673B45**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO  
Av. Gov. Agamenon Magalhães, 1.160 - Bairro Graças - CEP 52010904 - Recife - PE  
SEÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO - SESAD

## TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO – SERVIÇOS DIVERSOS REF. PROC. SEI Nº 0019568-17.2019.6.17.8000

### 1. Objeto Contratado

Locação do imóvel situado na Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongi - Recife/PE, para abrigar o Centro das Unidades Administrativas do Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco.

### 2. Modalidade de Contratação Adotada

O presente contrato será firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de "compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

#### DADOS DA EMPRESA

- **Nome:** Bongi Participações Ltda
- **CNPJ:** 20.030.776/0001-61
- **Endereço:** Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - San Martin - Recife/PE - CEP: 50760-540
- **Telefone:** (81) 2122.2300 (81) 99837.4224
- **Dados Bancários:** Banco: Bradesco/237 Agência: 2960 Conta: 1456-7

#### DADOS DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA

- **Nome:** Humberto Moraes Pereira de Melo
- **CPF:** 648.910.384-20
- **RG:** 2.458.101 SSP/PE
- **Estado Civil:** Casado
- **Profissão:** Engenheiro Civil

#### DADOS DO PROCURADOR

- **Nome:** Marcelo José Alves da Silva
- **CPF:** 040.312.164-75
- **RG:** 5.870.011 SSP/PE

#### DADOS DO IMÓVEL

- **Endereço:** Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongi - Recife/PE
- **CEP:** 50760-365
- **Área Total:** 9.657,81m<sup>2</sup>
- **Área Construída:** 7.090,00m<sup>2</sup>
- **Valor Mensal da Locação:** R\$62.000,00 (sessenta e dois mil reais).

### 3. Parcelamento do Objeto

Não se aplica.

#### **4. Critério de Julgamento, Adjudicação e Homologação**

Não se aplica.

#### **5. Tratamento Diferenciado - Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

Não se aplica.

#### **6. Vigência do Contrato**

O prazo de vigência do contrato será de 01/10/2019 até 31/12/2024, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da entrega do imóvel ao Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco, após vistoria e liberação pela Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura deste Órgão.**

#### **7. Descrição dos serviços**

Locação de Imóvel.

##### **7.1. Local e Horário da Prestação dos Serviços**

Av. Cônsul Vilares Fragoso, 291 - Bongi - Recife/PE.

##### **7.2. Prazo da Prestação dos Serviços**

A locação será de 01/10/2019 até 31/12/2024.

##### **7.3. Materiais e Equipamentos**

Não se aplica.

#### **8. Condições de Habilitação (Qualificação Técnica)**

Não se aplica.

#### **9. Visita Técnica/Vistoria**

O imóvel foi vistoria pela Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura/CEA deste Tribunal conjuntamente com os representantes da empresa Bongi, conforme relatórios de vistoria SEARQ 0981283 e SEENG 0984227.

#### **10. Obrigações do Contratante**

1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo Contratual;
2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Relatório de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
4. 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;
5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
7. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
8. 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;

9. Instalação de plataforma elevatória para atender aos requisitos de acessibilidade exigidos pela Resolução nº 230, de 22/06/2016 do Conselho Nacional de Justiça/CNJ e pela Resolução TSE nº 23.381/2012. **A plataforma elevatória não se incorporará ao imóvel, no final da locação a mesma será retirada;**
10. Aprovação e Execução do projeto de combate a incêndio junto ao CBMPE;
11. Instalação/remoção de divisórias;

Além das supracitadas, todas as demais previstas em Lei a critério do Setor competente deste Regional.

## 11. Obrigações da Contratada

1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância ao contido nos Relatórios de Vistoria SEAR (0981283), SEENG (0984227) e acordado no Ofício 5907 (0989259) e e-mail SEENG(0989962);
2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação do imóvel;
4. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU) e taxas, ou qualquer outro tributo, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;
5. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
6. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
7. Instalação de rampa de acesso em pequenos desníveis, para atender aos requisitos de acessibilidade;
8. Elaboração da adequação do projeto de combate a incêndio para entrada junto ao CBMPE;
9. Não será de responsabilidade do LOCADOR a instalação dos splits nem a verificação das condições dos aparelhos splits existentes, no entanto as instalações devem estar em perfeitas condições;
10. A empresa entregará o imóvel devidamente adequado quanto à pintura das paredes, portas, fechaduras, etc;
11. Revisão e Manutenção da cobertura para retirar infiltrações;
12. Encaminhar as Certidões de Quitação da CELPE e COMPESA, tão logo seja formalizado o distrato com o atual inquilino do imóvel;
13. Realizar a manutenção nas vigas e nos pilares do menazino conforme indicada no Relatório de Visita Técnica 03/09/2019
14. Encaminhar, em momento futuro, um Plano de Manutenção do imóvel.

Além da supracitadas, todas as demais prevista em Lei a critério do Setor competente deste Regional.

## 12. Pagamento

O pagamento do aluguel será creditado, mensalmente, em favor do LOCADOR, até 5 (cinco) dias úteis, após o vencimento de cada mês, no Banco Bradesco, Conta Corrente nº1456-7, Agência nº 2960.

## 13. Do Acordo de Nível de Serviços (ANS)

Não se aplica.

## 14. Penalidades

Todas previstas em Lei.

## 15. Garantia dos Serviços/Materiais

Não se aplica.

## 16. Custo médio estimado da Licitação ou Custo da contratação direta/Adesão a ARP

O valor do aluguel mensal é de R\$62.000,00 (sessenta e dois mil reais), perfazendo o valor global anual de R\$744.000,00 (setecentos e quarenta e quatro reais).

**17. Modalidade de Empenho**

<i>ORDINÁRIO</i>	<i>ESTIMATIVO</i>	X	<i>GLOBAL</i>
------------------	-------------------	---	---------------

**18. Código SIASG/CATSER – Descrição do Item**

Não se aplica.

**19. Critérios de Sustentabilidade**

O imóvel possui acessibilidade. A empresa não possui, no quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, nos termos do inciso IV do Art. 27 da Lei nº 8.666/93.

**20. Gestão e Fiscalização Contratual**

**Gestor:** Cristiane Paes Barreto de Castro (CPF 457.979.194-00).

**Gestor Substituto:** Fernanda de Azevedo Batista (CPF 036.057.724-55).

**21. ANEXOS****ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO****OUTROS ANEXOS**

Sugerimos que conste do Termo de Contrato de Locação uma cláusula que permita ao TRE/PE efetuar descontos sobre o valor do aluguel, para cobrir eventuais valores lançados na fatura da CELPE e COMPESA, os quais sejam de responsabilidade do proprietário, tais como multas referentes a meses anteriores, taxas de reparações etc.

Sugerimos, também, que conste do Termo de Contrato cláusula que contenha autorização para que, ao final da locação, o Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco proceda, junto às concessionárias de serviço público, mormente Celpe e Compesa, a transferência da titularidade dos respectivos contratos para a responsabilidade do locador (proprietário do imóvel).

Sugerimos, ainda, que seja verificada a viabilidade de constar do Termo de Contrato cláusula que permita ao TRE/PE compensar pecuniariamente o proprietário do imóvel pelos desgastes do uso, quando da devolução do prédio.

Lembramos, por fim, que todos os tributos (taxas e impostos), condomínio, seguros relativos ao imóvel deverão ficar por conta do locador.

No Termo Contratual deverá constar uma Cláusula informando que os aparelhos de ar-condicionados existentes no imóvel ficaram no imóvel, mas sem responsabilidade de funcionamento, manutenção, remoção e instalação dos mesmos. Quando da inutilidade dos mesmos o TRE poderá descartá-los sem AUTORIZAÇÃO da empresa, conforme acordado em reunião dia 04/09/19;

No Contrato deverá constar que a empresa se comprometeu em enviar um PLANO DE MANUTENÇÃO, em momento futuro.

Recife, 05 de setembro de 2019.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE PAES BARRETO DE CASTRO, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 10/09/2019, às 13:31, 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 **0990304** e o código CRC **FE040F01**.

---

0019568-17.2019.6.17.8000

0990304v26