



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 - Bongi- 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 - Bongi - 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 5.308,60m² e uma área construída de 3.970,10m². **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 1.300m². **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 536,40m². **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 ²	5.308,60m ²	R\$42.328,80	R\$507.945,62
Depósito de Patrimônio	1.300,00m ²	1.300,00m ²	R\$16.500,00	R\$198.000,00
Depósito de Urnas - Polo 02	306,25m ²	536,40m ²	R\$6.200,00	R\$74.400,00
CUSTO TOTAL (03 imóveis)	2.576,35m ²	7.145,00m ²	R\$65.028,80	R\$780.345,62

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 Bongi	7.090,00m ²	9.657,81m ²	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 - Bongi, o Tribunal terá um **Acréscimo de Área de 2.512,81m²** e uma **ECONOMIA de R\$3.028,80 mensal e R\$36.345,52 anual.**

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

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

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

Risco	Risco:	Paralisação e prejuízo das atividades desempenhadas nos prédios atrelados ao objeto desta contratação, no caso da não contratação.		
	Probabilidade:	Id	Dano	Impacto
	Baixa	1		
	Média	2		
	Alta	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.
	Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável
	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

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

11. Gestores do contrato

Gestora do Contrato:	Cristiane Paes Barreto de Castro (CPF 457.979.194-00)
Substituto:	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 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 Matin - 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:** 9.657,81m²
- **Área Construída:** 7.090,00m²
- **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 mesm 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

<input type="checkbox"/>	<i>ORDINÁRIO</i>	<input type="checkbox"/>	<i>ESTIMATIVO</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<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 (dezesseis) 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 religações 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 informando o código verificador **0990304** e o código CRC **FE040F01**.

0019568-17.2019.6.17.8000

0990304v26