



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARA
RUA JOÃO DIOGO, 288 - Bairro CAMPINA - CEP 66015902 - Belém - PA
ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES
(LOCAÇÃO DE IMÓVEL)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I da IN 58/2022).

1.1. Descrição da demanda

1.1.1 Disponibilização de espaço para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 26ª ZE no Município de Gurupá.

1.2. Motivo/Justificativa da Contratação

1.2.1 Diante da proximidade do término da vigência do Contrato de Locação de Imóvel nº 80/2006 (0786386), onde está sediado o Cartório Eleitoral de Gurupá - 26ªZE. A Seção de Administração de Edifícios - SEADE, iniciou o procedimento de prorrogação contratual em maio/2023, como se verifica no e-mail de manifestação da proprietária do imóvel, conforme consta do evento (1995958).

Consultada sobre o assunto, a locadora manifestou interesse em **CELEBRAR NOVO CONTRATO**, propondo o valor mensal da locação em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), conforme consta do documento 1993308.

Após realização de pesquisa de valor de locação no Município de Gurupá, a SENGGE constatou que o valor médio de locação para o imóvel em questão é de R\$2.496,00 (dois mil quatrocentos e noventa e seis reais), conforme consta do Laudo anexo aos autos (1994054).

Considerando o Laudo (1994054) e Relatório da SENGGE (1994066), a locadora foi informada sobre a avaliação do valor de locação do seu imóvel. Em resposta, reiterou seu interesse na formalização de **NOVO CONTRATO** no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Nesse sentido, entende-se razoável aceitar o valor proposto pela proprietária, visto que admite-se o percentual de 5% (para cima ou para baixo) como margem de negociação de preços de locação na cidade, conforme corroborado no item 5 da conclusão do citado Relatório da SENGGE (1994066).

Dessa forma, considerando a manifestação do locador e, pois, a impossibilidade de prorrogar a vigência do contrato atual, esta unidade técnica de engenharia iniciou a abertura de novo processo visando à celebração de novo contrato de locação, tendo em vista que a vigência contratual findará em 25/09/2023, por força do que dispõe a cláusula quarta do Contrato nº80/2006 (0786386) - do prazo de vigência: *O presente contrato vigorará pelo período de 12 (doze) meses, contado a partir de sua publicação, podendo ser prorrogado pelos exercícios sociais subsequentes, até o limite de 60 (sessenta) meses.*

2. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (obrigatório)

Fundamentação: demonstrativo da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, de modo a indicar o seu alinhamento com os instrumentos de planejamento do órgão ou entidade; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

2.1. Esta contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico do TRE/PA, em conformidade com o objetivo de garantia dos Direitos fundamentais e consta do Plano de Contratações 2023 da unidade SENGE.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

3.1 Requisitos mínimos do imóvel

- 3.1.1. Disponibilidade de imóvel com área mínima de 130 m², ambientes internos e instalações compatíveis com o funcionamento de um Cartório Eleitoral.
- 3.1.2. Localização: área urbana do município, em local de fácil acesso ao público (1994054).
- 3.1.3. Documentação do imóvel regular (1994031).
- 3.1.4. Habilitação jurídica do proprietário (1994018 e 2002145).
- 3.1.5. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (consulta SPU).
- 3.1.6. Comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal.
- 3.1.7. Prospecção de mercado, por meio de chamamento público (1997554, 1997577 e 1997599).
- 3.1.8. Justificativa da escolha de um dos modelos de locação (art. 3º da IN 104/21), demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração.
- 3.1.9. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (quando for o caso de inexigibilidade de licitação).
- 3.1.10. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela (quando for o caso de inexigibilidade de licitação).
- 3.1.11. Estudo de leilante das propostas obtidas (quando houver mais de uma proposta).

3.2. Natureza do objeto

- 3.2.1. O serviço é comum, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021.

3.3. Necessidade continuada

(X) SIM () NÃO

3.4. Requisitos legais

() SIM () NÃO () NÃO SE APLICA

- Observância das normas aplicáveis: Lei nº 14.133/2021, IN SEGES/ME Nº 103/2022 e Resolução TRE/PA nº 5.487/2018.
- Registro do imóvel no cartório de registro de imóveis. Na ausência do registro do imóvel, apresentação de documentação que comprove a posse regular do mesmo e possibilidade de dispor do imóvel para locação.
- Na escolha do novo imóvel deverão ser considerados, no que possível, os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.
- Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação, elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14.653 e nos termos da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022 (ou norma que vier a substituí-la), podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

3.5. Requisitos temporais

3.5.1. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do art. 9º, inciso I e §1º da IN SEGES/ME nº 103/2022 c/c arts. 106 e 107 da Lei n. 14.133/21.

3.5.2. Início da execução do objeto dar-se-á a partir da assinatura do termo de entrega das chaves do imóvel, que ocorrerá em até 07 dias corridos da assinatura do contrato.

3.6. Critérios e práticas de sustentabilidade

(X) SIM () NÃO () NÃO SE APLICA

3.6.1. A Resolução TRE/PA n. 5.487/18 prevê: “Sempre que possível, os imóveis ocupados devem estar em locais de fácil acesso ao eleitor e que permitam condições de trabalho adequadas aos magistrados e servidores, devendo ainda ser observado o cumprimento da legislação relativa à acessibilidade de pessoas com deficiência”. O Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU orienta que “Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009”.

3.6.2. No caso concreto, o Cartório Eleitoral já ocupa o imóvel desde 2006, sendo que o mesmo já recebeu intervenções de modo a adequá-lo para o funcionamento coerente com os requisitos de segurança, conforto, acessibilidade e sustentabilidade, necessitando de ajustes pontuais, como a implementação de banheiro acessível, conforme descrito em relatório (1994066).

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (obrigatório)

Fundamentação: estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

4.1. A contratação é referente a 1 (um) imóvel urbano, com condições necessárias para a realização de todas as atividades típicas de um cartório eleitoral.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

5.1. Identificação das soluções disponíveis no mercado

- a) Compra de imóvel;
- b) Ocupação de imóvel da União;
- c) Uso compartilhado de outros prédios usados pela administração pública;
- d) Buscar outros imóveis disponíveis para locação, que atendam as condições de localização e instalação para o cartório eleitoral;
- e) Construção de um imóvel;
- f) Permanência no imóvel atualmente utilizado, com as limitações já conhecidas e com necessidade de obtenção de outros espaços no período eleitoral;

Solução 1 – Descrição completa e Preço Estimado

Compra de imóvel - A aquisição de imóveis dar-se-á preferencialmente por meio de doação por outro ente da Federação. A compra de imóvel é inviável em razão das diretrizes da Resolução TRE/PA 5487, que prioriza a seguinte ordem: (i) ocupação de imóvel da União; (ii) compartilhado com outro(s) órgão(s) do Poder Judiciário; (iii) compartilhado com outro(s) órgão(s) públicos para oferta de serviços centralizados;

(iv) ocupação mediante locação; (v) em último caso, nos municípios onde não sejam possíveis as opções de ocupação acima, poderá ser realizado o planejamento para a construção de imóvel.

Solução 2 – Descrição completa e Preço Estimado

Ocupação de imóvel da União - A ocupação de imóvel da União demandaria somente a ação de reforma e adequação cujo valor média estimado seria aproximadamente R\$ 50 mil. Foi encaminhada consulta à SPU, quanto à disponibilidade de imóvel da União na cidade de Gurupá, evento (1994154).

Solução 3 – Descrição completa e Preço Estimado

Compartilhado com outro(s) órgão(s) do Poder Judiciário - Tal solução não se mostra viável em razão de indisponibilidade de espaço para instalação do Cartório Eleitoral no prédio do Fórum de Justiça do TJE-PA.

Solução 4 – Descrição completa e Preço Estimado

Possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos públicos, restrito à oferta de serviços centralizados - Há poucos prédios públicos na cidade, a maioria deles são Secretarias Municipais que ocupam imóveis locados, sendo a maioria deles imóveis de madeira com necessidade de reforma e plenamente ocupados.

Solução 5 – Descrição completa e Preço Estimado

Ocupação mediante locação - Considerando a demonstração da inviabilidade de optar pelas soluções anteriores, a locação de imóvel se mostra com a solução possível para a instalação do Cartório Eleitoral, considerando que a cidade dispõe de imóvel com localização e estrutura para instalação do Cartório, conforme contrato de locação de nº 80/2006 (0786386).

Solução 6 – Descrição completa e Preço Estimado

Construção de imóvel - Diante da inexistência de terreno para a construção de uma sede para o Cartório Eleitoral, no momento, esta alternativa não tem viabilidade.

Solução 7 – Descrição completa e Preço Estimado

Permanência no imóvel atual - O imóvel atualmente ocupado pelo Cartório, possui localização, estrutura e área suficientes para o desenvolvimento das atividades cartorárias. A ocupação atual se dá através do contrato de locação de número 80/2006, cuja vigência se encerrará no dia 25/09/2023. Para a permanência no atual imóvel será necessário a formalização de um novo contrato de locação com o proprietário do imóvel.

5.2 Comparação e descrição da solução mais vantajosa

Na atual conjuntura, com base nos argumentos anteriormente apresentados, as soluções 1,2,3,4 e 6, se mostraram inviáveis para aplicação nesse caso concreto.

O Cartório Eleitoral está instalado no imóvel de propriedade da senhora Santinete do Socorro Rabelo, desde o ano de 2006, através do contrato de locação nº80/2006, cuja vigência encerrará no dia 25 de setembro deste ano. Consultada sobre o interesse em prorrogar o contrato de locação, a proprietária manifestou-se interessada na formalização de um novo contrato com valor mensal sugerido, de R\$ 2.500,00, conforme evento 1993308.

Após vistoria na cidade de Gurupá, não foi encontrado imóvel disponível para a instalação do Cartório Eleitoral.

Realizada a pesquisa de valor de locação no Município de Gurupá, por meio da qual resultou o Laudo de Avaliação (1994054) que apontou o valor médio de locação para o imóvel em questão de R\$2.496,00 (dois mil quatrocentos e noventa e seis reais).

Assim, ficou evidenciado que as soluções de números 5 e 7, são complementares e, por isso, são aceitáveis enquanto soluções para o caso concreto da instalação do Cartório Eleitoral de Gurupá, sendo a solução 5 mais viável tendo em vista o exíguo tempo de vigência da contratação atual e uma vez que o Cartório Eleitoral já se encontra instalado no referido imóvel, assim como estão postos os requisitos necessários para a permanência no imóvel através de um novo contrato de locação.

5.3. Modelo de execução da locação

- (X) I. prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;
- () II. prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e
- () III. prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

5.3.1 Justificativa da escolha do regime de execução

A locação com *facilities*, onde o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, não é necessário, tendo em vista o TRE ter contrato para esses serviços adicionais que permitem um maior controle da qualidade dos serviços, portanto não seria a melhor opção.

No caso da locação *built to suit* – BTS, onde o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais em lei, não há interesse nem capacidade financeira por parte do proprietário do imóvel disponível em executar esses serviços.

Desta forma a Locação tradicional, que é o modelo usado pelo TRE-PA para locação de imóveis onde o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios e eventuais adequações, mostra-se a solução mais adequada no presente caso.

6. CHAMAMENTO PÚBLICO

Fundamentação: Sendo indicada a solução de locação, deve-se realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado local imóveis disponíveis que atendam às necessidades definidas neste ETP (art. 10, da IN 103/2022).

6.1. Conforme Certidão da 26ª ZE (1997599), o Cartório Eleitoral realizou o chamamento público Anexo (1997577), divulgando-o em locais públicos da cidade, de modo a dar conhecimento aos interessados acerca do interesse deste Regional em locar imóvel nesta cidade, não havendo propostas.

6.2. Não houve publicação no PNCP e no sítio do Tribunal por ausência de efetividade, considerando a realidade local (município do interior do Estado).

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

Fundamentação: 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 (inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

7.1. O custo estimado total da contratação, para o período de locação, será de:

CUSTOS	VALORES (R\$)
Mensal de locação (incluindo os custos diretos e indiretos) será de R\$2.500,00, que para 60 meses será:	R\$ 150.000,00
TOTAL	R\$ 150.000,00

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (descrição/especificação do Objeto)

Fundamentação: descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

8.1. Locação de imóvel em bom estado de conservação, localizado em vias principais, de fácil acesso ao público, com espaço suficiente para instalação de espaço para atendimento ao público, atividades administrativas, audiências, armazenamento de urnas eletrônicas, copa e banheiros.

8.2. O espaço não oferece totais condições de acessibilidade para portadores de necessidades especiais, inclusive banheiros (portas largas, rampas, etc.), havendo previsão de futura negociação com o proprietário no sentido de que sejam realizadas adequações no sentido de suprir essa demanda.

8.3. A contratação será fundamentada na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (obrigatório)

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

9.1. É terminantemente inviável o parcelamento da solução.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

10.1. Proporcionar acessibilidade, conforto e salubridade aos usuários e servidores do cartório eleitoral local.

10.2. Melhorar a imagem da Justiça Eleitoral na localidade, que até certo ponto, pode refletir na percepção de confiabilidade e na qualidade dos serviços prestados pelo Cartório.

10.3. Eliminar a necessidade de locação ou requisição de outros espaços para realização de atividades relacionadas às eleições.

10.4. Atender aos normativos do CNJ sobre acessibilidade.

10.5. Garantir a eficiência na prestação de serviços.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

11.1. Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;

11.2. Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Fundamentação: contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

12.1. Considerando que o Cartório já está instalado no imóvel, não haverá necessidade de outras contratações para subsidiar a instalação da Zona Eleitoral no imóvel.

13. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICA (obrigatório)

Fundamentação: descrever a necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso (inciso VII, do art. 5º, da IN 103/2022).

☐ SIM ☐ NÃO ☒ NÃO SE APLICA

13.1 Não se aplica, pois trata-se de procedimento simples, frequentemente realizado por este Regional.

14. AVALIAÇÃO QUANTO À NECESSIDADE DE CLASSIFICAÇÃO DO ETP, NOS TERMOS DA LEI Nº 12.527/2011 (OBRIGATÓRIO)

Fundamentação: Art. 13 da IN SEGES 58/22 e 91, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

☐ SIM ☒ NÃO

14.1. Considerando não se tratar de licitação cujas informações nele constantes sejam sensíveis e imprescindíveis à segurança da sociedade e do Estado, não há necessidade de se atribuir qualquer tipo de classificação ao presente documento, nos termos dispostos na Lei nº 12.527/2011.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

Fundamentação: posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022).

É obrigatório que a equipe de planejamento declare expressamente se a contratação é viável e razoável (ou não), sob os aspectos técnico, operacional e orçamentário, justificando com base nos elementos colhidos durante os Estudos Preliminares.>>

(X) Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o Inciso XIII do art. 9º da IN 58, de 08 de agosto de 2022, - SEGES-ME.

() Esta equipe de planejamento declara inviável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o Inciso XIII do art. 9º da IN 58, de 08 de agosto de 2022, - SEGES-ME.



Documento assinado eletronicamente por **CHARLES ALEX DOS SANTOS BATISTA**, Assistente, em 20/09/2023, às 12:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ÂNGELO PIO PASSOS NETO**, Técnico Judiciário, em 21/09/2023, às 13:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-pa.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1995984** e o código CRC **E5D32557**.

0009565-45.2023.6.14.8000 1995984v14