



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

## **ESTUDO PRELIMINAR Nº 18/2023 - TRE-ES/PRE/DG/SAO/CIA/SAP**

### **1. OBJETO**

1.1. Locação de imóvel para abrigo do Cartório da 54ª Zona Eleitoral.

### **2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. Nos termos da manifestação do Cartório Eleitoral nos autos do processo 0004203-98.2021.6.08.8000 a locação é necessária, pois a atual sede apresenta vulnerabilidade em questões de segurança, trazendo recorrentes prejuízos à Administração e aos trabalhos da Justiça Eleitoral.

### **3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO**

3.1. Para atendimento às demandas de trabalho e de atendimento ao público, o imóvel deverá possuir as seguintes características mínimas:

- Área construída entre 300,00 e 450,00 m<sup>2</sup>;
- Imóvel do tipo comercial;
- Estrutura em concreto armado;
- Cobertura em laje impermeabilizada ou laje coberta com telha e calha impermeabilizada;
- Máximo de 02 (dois) pavimentos;
- O primeiro pavimento, localizado obrigatoriamente ao nível da rua, deverá possuir uma área de, no mínimo, 150,00 m<sup>2</sup>, sendo que aproximadamente 100,00 m<sup>2</sup> devem ser livres, sem divisórias. O acesso a esta área deverá ser pela entrada principal do imóvel;
- Caso o imóvel possua dois pavimentos, a laje superior deverá possuir uma capacidade de sobrecarga de, no mínimo, 350 kgf/m<sup>2</sup>.
- Acessibilidade para pessoa com deficiência;
- Piso em cerâmica, granito ou outra superfície com acabamento plano, resistente e de fácil manutenção e limpeza;
- O imóvel deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) cozinha e 03 (três) sanitários, sendo um deles localizado na área que trata o item 2.5.1 e adaptado para PCD ;
- Padrão de energia trifásico com aterramento;
- Sistema elétrico de 110 v;
- Paredes de vedação em alvenaria rebocadas e pintadas;
- Existência de equipamentos ou sistema de combate a incêndio, com Alvará emitido pelo CBM-ES;
- Bom estado de conservação em sua estrutura, acabamento e instalações em geral, bem como adequada iluminação interna.
- Infraestrutura de serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefone e rede de dados;
- Localizado em área livre de riscos de alagamentos e enchentes;
- Grades em todas as janelas e áreas envidraçadas;
- Infraestrutura interna para instalação de aparelhos de ar condicionado para total climatização dos ambientes;
- Vaga de garagem.

### **4. ANÁLISE DO MERCADO**

4.1. Para atendimento à contratação pretendida, existem diversas empresas qualificadas no mercado imobiliário, além de grande número de pessoas físicas que também poderão manifestar interesse.

## 5. PARCELAMENTO DO OBJETO

5.1. O parcelamento do objeto não é cabível na presente contratação.

## 6. MAPA DE RISCOS

<b>RISCO 01 – Especificações incompletas</b>			
<b>Probabilidade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
<b>Dano</b>	Locação de imóvel que não atenda às necessidades.		
<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
Análise minuciosa dos trabalhos que serão executados, com dimensionamento de área e características do imóvel, utilizando modelos prévios em plantas e projetos.			SAP
<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.			SAP
<b>RISCO 02 – Requisitos insuficientes</b>			
<b>Probabilidade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
<b>Dano</b>	Locação de imóvel que não atenda às necessidades.		
<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
Análise minuciosa dos trabalhos que serão executados, com dimensionamento de área e características do imóvel, utilizando modelos prévios em plantas e projetos.			SAP

<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.			SAP
<b>RISCO 03 – Requisitos desnecessários</b>			
<b>Probabilidade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
<b>Dano</b>	Limitação da concorrência. Aumento do valor de locação.		
<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
Análise minuciosa dos trabalhos que serão executados, com dimensionamento de área e características do imóvel, utilizando modelos prévios em plantas e projetos. Análise do mercado local.			SAP
<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.			SAP
<b>RISCO 05 – Estimativas inadequadas de quantidades (a menor)</b>			
<b>Probabilidade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
<b>Dano</b>	Locação de imóvel que não atenda às necessidades.		
<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>

Análise minuciosa dos trabalhos que serão executados, com dimensionamento de área e características do imóvel, utilizando modelos prévios em plantas e projetos. Análise do mercado local.		SAP	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.		SAP	
<b>RISCO 06 – Estimativas inadequadas de quantidades (a maior)</b>			
<b>Probabilidade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
<b>Dano</b>	Desperdício de recursos materiais e financeiros. Limitação da concorrência.		
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
Análise minuciosa dos trabalhos que serão executados, com dimensionamento de área e características do imóvel, utilizando modelos prévios em plantas e projetos. Análise do mercado local.		SAP	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.		SAP	

Em 20 de novembro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO DA SILVEIRA GOMES, Chefe de Seção**, em 20/11/2023, às 14:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1057401** e o código CRC **AAC593D6**.