



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 da 86ªZE em Curralinho.

1.2. Motivo/Justificativa da Contratação

1.2.1 Conforme relatado no Documento de Oficialização da Demanda (DOD) nº 0002644030, o imóvel atualmente ocupado não admite prorrogação, necessitando, assim, a realização de nova contratação de locação, adequando a contratação aos novos preceitos da Lei n.14133/2021 sobre o tema, além de verificar se o referido imóvel continua apresentando condições adequadas para permitir o atendimento das necessidades de infraestrutura necessárias ao funcionamento do cartório eleitoral da 86ª Zona Eleitoral, assegurando acessibilidade, conforto e salubridade aos usuários e servidores, bem como demonstração de viabilidade econômica considerando as opções no mercado local.

1.2.2 Atualmente, o Cartório Eleitoral está instalado em imóvel locado, Rua Marambaia s/n, Bairro Marambaia, em Curralinho, município pertencente à mesorregião do Marajó.

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 (PEJEPa 21-26), em conformidade com os seguinte macro indicador estratégico:

- Garantia dos Direitos Fundamentais.
 - GDF1 - Índice de Satisfação do Usuário;
 - GDF2 - Índice de Equidade no Atendimento;
 - GDF3 - Índice de Acessibilidade.

2.2. A contratação **está contemplada no plano de contratações 2025**, conforme Portaria TRE-PA nº 23423/2024 (0002542876), anexo III (0002525251), item 28, constantes do Processo SEI nº 0002591-55.2024.6.14.8000.

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 200 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.

3.1.3. Documentação do imóvel regular.

3.1.4. Habilitação jurídica do proprietário.

3.1.5. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

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 (quando for o caso).

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 leiaute das propostas obtidas (quando houver mais de uma proposta).

3.2. Natureza do objeto

3.2.1. O objeto desta contratação é considerado comum, conforme definido no art. 6º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021, uma vez que possui padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, de acordo com as especificações usuais do mercado. Contudo, não se aplica à contratação a modalidade pregão, diante da inviabilidade de competição, considerando as características singulares do imóvel, em especial dimensões, infraestrutura e localização, indispensáveis para o atendimento da necessidade da Administração.

3.2.2 O serviço a ser contratado enquadra-se nos pressupostos da Resolução TSE Nº 23.702, do Decreto n.º 9.507/2018 e da IN SEGES nº 5/2017, constituindo-se em atividade material acessória, instrumental ou complementar à área de competência legal do órgão licitante, não inerente às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

3.2.3 Observa-se que o objeto a ser contratado não está cadastrado no catálogo eletrônico de padronização, disponível no Portal Nacional de Compras Públicas.

3.3. Necessidade continuada

(x) SIM () NÃO

3.3.1 Vigência plurianual

(X) SIM, conforme justificativa abaixo. () NÃO

A vigência plurianual é necessária para minimizar o custo com as prorrogações, que demandam nova análise local das condições de viabilidade da permanência do interesse da Administração na locação do imóvel, bem como por não ser interessante a mudança constante de imóvel tendo em vista o dispêndio existente com a mudança de local.

3.4. Requisitos legais

- 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 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 assinatura do contrato, 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 do dia 14 de abril de 2025.

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 braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009”.

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 locado;

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.

Há também inviabilidade orçamentária.

Solução 2 – Descrição completa e Preço Estimado

Ocupação de imóvel da União - Solicitação de consulta realizada à SPU sobre a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (0002655772).

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

Compartilhado com outro(s) órgão(s) públicos para oferta de serviços centralizados - Há poucos prédios públicos na cidade, a maioria deles são secretarias municipais que ocupam imóveis locados.

Solução 5 – Descrição completa e Preço Estimado

Ocupação mediante locação - Esta solução se mostra a mais viável em razão da inviabilidade de aplicação de outras soluções. Preço estimado no capítulo 7 deste ETP.

Solução 6 – Descrição completa e Preço Estimado

Construção de imóvel - Esta solução se mostra inviável para o momento em razão de não constar no Plano de Obras 2024-2025 deste Regional.

5.2 Comparação e descrição da solução mais vantajosa

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

Assim, ficou evidenciado que a **solução 5 (locação de imóvel)** se apresenta mais vantajosa.

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 modalidade de locação com *facilities*, na qual o espaço físico é alugado incluindo serviços de operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância e controle de acesso, entre outros, não se mostra a opção mais adequada. Isso porque o TRE já possui contratos específicos para esses serviços adicionais, o que permite maior controle sobre a qualidade dos mesmos.

Quanto à locação no modelo *built to suit* (BTS), em que o locador se encarrega da prévia aquisição, construção ou reforma substancial do imóvel conforme especificações do locatário, essa opção também não é viável. Embora as condições possam ser livremente pactuadas no contrato e estejam de acordo com as disposições legais, não há interesse nem capacidade financeira, por parte do proprietário do imóvel disponível, para executar tais serviços.

Diante disso, a locação tradicional, modelo utilizado pelo TRE-PA, em que o imóvel é alugado sem incluir serviços acessórios ou adequações, apresenta-se como a solução mais apropriada para o caso em questão.

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. Com a finalidade de impulsionar a pesquisa junto ao mercado imobiliário da cidade de **Curralinho**, foi realizado o Chamamento Público (0002655795), tendo sido publicado em vários locais de acesso ao público, contudo, além do atual imóvel ocupado pelo cartório local, apenas dois outros imóveis foram ofertados (0002655818).

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\$)
Valor mensal da locação (incluindo custos diretos e indiretos)	5.000,00
Período de locação	60 meses
TOTAL	300.000,00

7.2. A verificação do valor de mercado do imóvel está fundamentada no Laudo de avaliação de imóvel e Parecer Técnico (0002656178) e (0002656181).

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 deve ter acesso no pavimento térreo com condições de acessibilidade para portadores de necessidades especiais, inclusive banheiros (portas largas, rampas etc.).

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 na qualidade dos serviços prestados pelo cartório.

10.3. Eliminar a necessidade de locação ou requisição de outros espaços para realização de atividades relacionadas à 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. Não há necessidade de outras contratações para subsidiar a instalação do referido cartório 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 (x) NÃO SE APLICA

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.

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).

15.1. 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.



Documento assinado eletronicamente por **FABIANO DE SÁ SILVA**, **Analista Judiciário**, em 31/03/2025, às 11:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CHARLES ALEX DOS SANTOS BATISTA**, **Assistente**, em 31/03/2025, às 11:51, 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 **0002655333** e o código CRC **7A417D0E**.

0002443-10.2025.6.14.8000

0002655333v8