



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para abrigo do Cartório da 55ª Zona Eleitoral - Vila Velha/ES.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Nos termos da manifestação do Cartório Eleitoral no Despacho 1057582, a locação é necessária para facilitar o acesso aos eleitores da da 55ª Zona Eleitoral, uma vez que a atual sede encontra-se instalada no Centro de Vila Velha, que corresponde à jurisdição da 32ª Zona 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 a 490,00 m²;
- 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 m², sendo que aproximadamente 100,00 m² 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/m².
- 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 e com oferta de transporte público;
- 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. LEVANTAMENTO DE 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. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor inicialmente previsto para a contratação é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

6. PARCELAMENTO DO OBJETO

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

7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

7.1. De acordo com este estudo técnico preliminar, conclui-se que o objeto da contratação é adequado para o atendimento da necessidade a que se destina.

8. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

8.1. Para fins de execução do contrato, informamos que não haverá compartilhamento de dados entre a Contratante e a Contratada.

9. MAPA DE RISCOS

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

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

Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
Dano	Locação de imóvel que não atenda às necessidades.		
Ação Preventiva			Responsável
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
Ação de Contingência			Responsável
Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.			SAP
RISCO 06 – Estimativas inadequadas de quantidades (a maior)			
Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Alto
Dano	Desperdício de recursos materiais e financeiros. Limitação da concorrência.		
Ação Preventiva			Responsável
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
Ação de Contingência			Responsável

Revisão dos dados e informações contidos no Termo de Referência, procedendo às eventuais correções.

SAP



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO DA SILVEIRA GOMES, Chefe de Seção**, em 29/09/2025, às 16:47, 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 informando o código verificador **1458541** e o código CRC **822E86BA**.

0006203-32.2023.6.08.8055

1458541v4