



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

Projeto Básico Nº 1 - TRE/PRESI/DG/SAOF/COAAD/SEAPT/ASSEAPT

PROJETO BÁSICO 01/2024**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CARTÓRIO DA 49ª ZE DE PORTO/PI – INEXIGIBILIDADE****1. DO OBJETO**

- 1.1. Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral da 49ª Zona Eleitoral – Porto/PI, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas atividades de competência da Justiça Eleitoral.
- 1.2. A locação será por INEXIGIBILIDADE (Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21).
- 1.3. O imóvel situado na Av. Presidente Vargas, 445, Centro, Porto (PI), Mat. nº R-4-341 – Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Porto-PI, de propriedade da Sra. Deuselina Vaz Freire – CPF 754.636.953-34.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral da 49ª Zona Eleitoral – Porto/PI, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas atividades de competência da Justiça Eleitoral.
- 2.2. O imóvel é o situado na Av. Presidente Vargas, 445, Centro, Porto (PI).
- 2.3. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar (item 2 e 8).
- 2.4. O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos contados da data de assinatura do contrato, prorrogáveis na forma prevista na Lei nº 14.133, de 2021.
- 2.5. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que sua ausência impacta diretamente na produtividade das atividades meio e fim do TRE-PI, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando que o baixo valor do item se contrapõe aos custos necessários para uma gestão contratual com prorrogações anuais, sabendo-se que a necessidade do serviço é permanente e continuada.
- 2.6. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.
- 2.7. O detalhamento do imóvel se encontra no item 6 dos Estudos Técnicos Preliminares nº 16/2024 e no Item 3.6 deste Projeto Básico.

3. DA JUSTIFICATIVA**3.1. MOTIVAÇÃO**

- 3.1.1. A inexistência de imóvel próprio desta Justiça Eleitoral na cidade de Porto para sediar a referida unidade que possa servir como sede do Juízo Eleitoral da 49ª Zona.
- 3.1.2. Em obediência à Decisão nº 1919 / 2023 - TRE/PRESI/DG/ASSDG (doc. SEI 0001962389) exarada no Processo SEI n. 0015129-41.2023.6.18.8049 para firmação de novo contrato para reger a locação do imóvel objeto do Contrato TRE-PI n. 30/2023.
- 3.1.3. O imóvel contemplado já possui ambiente propício aos servidores/terceirizados e usuários, garantindo a segurança e o bem-estar de todos envolvidos, a fim de que o Cartório Eleitoral de Porto possa executar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.
- 3.1.4. O imóvel em destaque, além de possuir uma boa localização, já se encontra adaptado conforme NT-NBR-9050, ou seja, o ambiente físico do Cartório Eleitoral em destaque tem acessibilidade plena conforme orientado na Resolução TSE Nº 23.381/2012.
- 3.1.5. O imóvel a ser locado já possui sua infraestrutura predial adequada as necessidades da Justiça Eleitoral; encontra-se ocupado plenamente, não restando ações a serem concluídas.

3.2. OBJETIVO

- 3.2.1. A locação visa continuar provendo o Cartório Eleitoral de melhor estrutura para atendimento ao público, com espaço suficiente para realização de audiências e treinamentos, para acondicionamento das urnas eletrônicas, materiais e equipamentos do Cartório em ambiente seguro e específico para esse fim, especialmente em ano eleitoral em que há crescimento do fluxo de eleitores e materiais, exigindo assim, a preservação de uma melhor acomodação dos servidores e eleitores que se utilizam do ambiente.

3.2.2. BENEFÍCIOS

- 3.2.3. Com a continuação da locação de imóvel onde já se encontra instalado o Cartório Eleitoral, pretendemos continuar proporcionando aos eleitores, advogados e clientes da Justiça Eleitoral, atendimento com conforto, segurança e condições satisfatórias de trabalho.
- 3.2.4. Da mesma forma visamos continuar oferecendo aos servidores, agentes públicos e colaboradores do Cartório, um ambiente de trabalho com espaços e equipamentos suficientes para promover rapidez e eficiência na execução dos serviços cartorários.

3.2.5. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; • Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações
PLS	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho; • Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.

3.3. ESTUDO PRELIMINARES DO OBJETO

3.3.1. Encontra-se encartado no documento eletrônico nº 0002015083

3.4. DEMANDA PREVISTA x QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Id.	Objeto	Demandas previstas	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	198,75m2	198,75m2

3.5. OBJETOS DISPONÍVEIS

3.5.1. O imóvel indicado para a locação é único imóvel cuja a localização e estrutura atendem aos requisitos necessários para abrigar o Cartório da 49ª ZE de Porto-PI, a contratação deverá ocorrer por Inexigibilidade (Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21).

3.6. CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO OBJETO

3.6.1. Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 49ª ZE – Porto, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas desta Justiça Eleitoral, com as seguintes características:

3.6.1.1. Com relação à infraestrutura, no mínimo:

3.6.1.1.1. área construída de 198,75 m²;

3.6.1.1.2. pé direito igual ou superior a 2,50 m;

3.6.1.1.3. paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas;

3.6.1.1.4. cobertura em telha (cerâmicas ou metálica), forração em gesso, lajota ou outro material similar;

3.6.1.1.5. piso em cerâmica, ou similar em bom estado de conservação;

3.6.1.1.6. água encanada e energia elétrica individualizada;

3.6.1.1.7. caixa d'água de concreto, fibra de vidro ou polietileno com capacidade de ao menos 500 litros;

3.6.1.1.8. local arejado com ventilação natural constante;

3.6.1.1.9. ausência de infiltração.

3.6.1.2. Com relação aos cômodos:

3.6.1.2.1. Banheiros destinados ao público e servidores e adaptado para pessoas com necessidades especiais.

3.6.1.2.2. As divisões dos demais ambientes (sala para atendimento de eleitores; para áreas administrativas; para arquivo; para guarda/manuseio de urnas são de responsabilidade do TRE-PI).

3.6.1.3. Com relação aos sistemas elétrico, lógico e telefônico:

3.6.1.3.1. Tomadas para computadores devidamente aterradas;

3.6.1.3.2. Circuitos para alimentação de aparelhos de split's, com as respectivas tomadas;

3.6.1.3.3. Quadro Geral de alimentação elétrica;

3.6.1.3.4. Entrada de energia de acordo com os padrões da concessionária.

3.6.1.3.5. Obs.: Os sistemas lógicos e telefônicos são de responsabilidade do TRE-PI.

3.6.1.4. Com relação as adaptações:

3.6.1.4.1. Além das características do subitem 3.8, o imóvel deverá possuir:

- a. Espera para instalação de splits, com as respectivas tomadas; e
- b. Rampa de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, devidamente sinalizada.

3.6.1.4.2. A locadora se responsabilizará pelos serviços de adequação do imóvel aos interesses do TRE-PI, às suas expensas e sob orientação do Chefe do Cartório quando se fizer necessário.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (item 3).

4.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024 deste Tribunal, conforme Processo SEI nº 0011821-47.2023.6.12.8000.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

5.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (item 10), apêndice deste Projeto Básico.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

6.1. Para os serviços em questão tal requisito não se aplica.

Subcontratação

6.2. Não se aplica a esta contratação.

Garantia da contratação

6.3. Não será exigida a garantia, pois não é de praxe neste tipo de serviços.

Vistoria

6.4. Não há necessidade de realização de vistoria, visto que o imóvel já se encontra ocupado pela unidade cartorária da 49^a ZE de Porto e já fora recém avaliado pela ENARQ.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Generalidades

7.1. A execução do objeto desta contratação consiste na disponibilização do imóvel situado à Av. Presidente Vargas, 445, Centro, Porto (PI).

7.2. A execução da contratação se iniciará **com a assinatura do contrato**, visto que o imóvel já se encontra em uso por esta Justiça Eleitoral.

7.2.1. Não haverá necessidade de expedição de Termo de Recebimento das Chaves.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. O órgão poderá convocar a locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.4. Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização Apêndice I, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, dentre outros.

Preposto

8.5. A Contratada não é obrigada a designar preposto.

Fiscalização

8.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

8.7. O fiscal técnico do contrato – Chefe do Cartório - acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

8.8. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

8.9. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

8.10. O fiscal técnico do contrato informará ao Fiscal Administrativo do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

8.11. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao NFFGC e ao Fiscal Administrativo do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

Fiscalização Administrativa

8.12. Exercida pelo NFFGC, verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

8.13. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, atuará tempestivamente na solução do problema, reportando 'Gestão do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestão do Contrato

8.14. Será exercida pelo(a) Chefe da SEAPT que coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

8.15. O(A) Chefe da SEAPT do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

8.16. O(A) Chefe da SEAPT emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal técnico, administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela contratada, com menção ao seu desempenho na execução contratual. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

8.17. O(A) Chefe da SEAPT do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

8.18. O(A) Chefe da SEAPT do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

8.19. O(A) Chefe da SEAPT do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará a disponibilização mensal do imóvel a Justiça Eleitoral do Piauí com a seguinte demanda:

Id.	Objeto	Demandada prevista	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	198,75m2	198,75m2

Liquidação

- 9.2. Recebida a cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.
- 9.3. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021
- 9.4. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se os elementos necessários ao pagamento se encontram presentes.
- 9.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF
- 9.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 9.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 9.8. Persistindo a irregularidade, o CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 9.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

- 9.10. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.
- 9.11. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de correção monetária.

Forma de pagamento

- 9.12. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela contratada.
- 9.13. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.14. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 9.14.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Antecipação de pagamento

- 9.15. Para esta contratação não haverá antecipação de pagamento.

Cessão de crédito

- 9.16. Para esta contratação não haverá cessão de créditos.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 10.1. Contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.2. A justificativa para contratação, com base nos requisitos elencados no §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021), encontra-se disposta no item 3 deste Termo de Referência e no item 8 dos Estudos Técnicos Preliminares – ETP.

11. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 11.1. O custo mensal da contratação é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), perfazendo a quantia total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) pelo período de doze meses e de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) pelo período de sessenta meses.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 12.1. A LOCADORA se obriga a:
- 12.1.1. Disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO, com a efetiva entrega das chaves, formalizada através de Termo de Recebimento das Chaves do Imóvel;
- 12.1.2. Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração quanto ao domínio do imóvel, respeitando, sempre, às cláusulas do contrato;
- 12.1.3. Apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, o recibo de quitação do mês imediatamente anterior;
- 12.1.4. Ressarcir ao LOCATÁRIO quanto às despesas das reformas úteis ou necessárias, se houver, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991;
- 12.1.5. Dar direito de preferência ao LOCATÁRIO, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;
- 12.1.6. Manter durante toda a vigência do contrato a regularidade fiscal exigida para a contratação;
- 12.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 12.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com referência aos eventuais defeitos existentes, formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel;
- 12.1.9. Entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais, convencionais ou outros que possam afetar a posse e domínio do proprietário;
- 12.1.10. Entregar, ao LOCATÁRIO, o imóvel ora locado, em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários;
- 12.1.11. Responsabilizar-se por quaisquer ônus que porventura existirem, antes da assinatura do contrato, inclusive, em relação a eventual garantia real de que o imóvel seja objeto;

12.1.12. Não onerar, durante a vigência do Contrato, por garantia ou qualquer outra forma, o imóvel objeto da locação.

12.1.13. Prestar todos os esclarecimentos e informações que forem solicitados pela CONTRATANTE, de forma clara, concisa e lógica, atendendo de imediato às reclamações.

12.1.14. Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidas, com a observância das recomendações aceitas pela boa técnica, normas e legislação, corrigindo as falhas porventura detectadas imediatamente ao comunicado;

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

13.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Locadora, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

13.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor ou comissão especialmente designada, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

13.3. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;

13.4. Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, conforme os termos pactuados;

13.5. Efetuar as retenções devidas sobre o valor dos serviços de locação, em conformidade com a IN SLTI/MPOG N. 05/2017;

13.6. Fornecer as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato;

13.7. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento das obrigações pela Contratada;

13.8. Proporcionar todas as facilidades para que a Locadora possa desempenhar seus serviços dentro das normas deste Contrato, permitindo livre acesso as instalações, quando for solicitado pela Locadora;

13.9. Proporcionar ao Locador todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do presente projeto;

13.10. Comunicar ao Locador as alterações previamente aprovadas que entender necessárias à realização do objeto do presente projeto básico;

13.11. Manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, bem como proceder, às suas custas, os serviços para recuperação, conservação e funcionamento de portas, janelas, fechaduras, trincos, torneiras, puxadores, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, limpeza e desentupimento de canos de água e esgoto;

13.12. Comunicar à Locadora a realização de benfeitoria no imóvel objeto do presente contrato, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991;

13.13. Permitir à Locadora, a qualquer tempo, examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário de expediente do LOCATÁRIO, pessoalmente ou por pessoa de sua confiança, desde que seja previamente avisado;

Pagar as despesas com o consumo de água, energia elétrica, IPTU, bem como as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade surgidas no decorrer da locação;

13.14. Fazer o pagamento pela execução dos serviços na forma e nos prazos previstos no contrato a ser firmado;

13.15. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, sem excluir a responsabilidade decorrente da fiscalização a ser exercida pelo Locador;

13.16. Efetuar o pagamento do valor referente ao aluguel na forma prevista no contrato;

13.17. Restituir o imóvel locado, nas condições previstas no Termo de Vistoria do Imóvel.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

14.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação (sujeita a alteração após a classificação pela COOF):

I) Gestão/Unidade: 0001/070006 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

II) Fonte: 1.000 - RECURSOS LIVRES DA UNIÃO

III) Programa de Trabalho: 02.122.033.20GP0022 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado do Piauí.

IV) Elementos de Despesa: 3390.30.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

V) Plano Interno: IEF MANPRE

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

14.3. Em atenção ao artigo 10 da IN 81/2022-ME, declaramos que as informações contidas neste processo licitatório não se submetem a nenhuma restrição de acesso elencadas na Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, sendo publicada em seu ínteriro teor no site www.compras.gov.br.

15. REAJUSTE

15.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

15.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses pelo menor índice positivo, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, conforme subitem 15.1.

15.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

15.3.1. Para evitar a descontinuidade dos reajustamentos, a Locadora deverá observar o prazo de 30 (trinta) dias após os períodos citados acima, sob pena de os efeitos financeiros somente incidirem a partir da data da solicitação.

16. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. Comete infração administrativa, nos termos dos incisos de I a XII, do Art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, a(s) CONTRATADA(S) que:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;

- d) deixar de entregar documentação exigida;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a execução do contrato;
- i) fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

16.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

- i) **Advertência por escrito**, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;
- ii) **Multa de:**
 - (1) 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor anual adjudicado em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a **15 (quinze) dias**. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;
 - (2) 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor anual contratado, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;
 - (3) 0,1% (um décimo por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor anual contratado, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
 - (4) 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do contrato, conforme detalhamento constante das **tabelas 1 e 2, abaixo**; e
 - (5) 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do contrato por dia de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autorizará a Administração CONTRATANTE a promover a rescisão do contrato;
 - (6) as penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.
- iii) **Suspensão de licitar e impedimento de contratar** com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;
- iv) Sanção de **impedimento de licitar e contratar** com órgãos e entidades da União, com o consequente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos.
- v) **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados; 21.3. A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista no subitem "iv" também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa neste Termo de Referência.

16.3. As sanções previstas nos subitens "i", "iii", "iv" e "v" poderão ser aplicadas à CONTRATADA juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

16.4. Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, de acordo com as tabelas 1 e 2 do Anexo I – Quadro de Multas.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 17.1.** A Locadora se responsabilizará por quaisquer ônus que porventura existirem, antes da assinatura do contrato, inclusive, em relação há eventual garantia real de que o imóvel seja objeto.
- 17.2.** A Locadora não poderá onerar durante a vigência do Contrato, por garantia ou qualquer outra forma, o imóvel objeto da Locação.
- 17.3.** Antes do recebimento do imóvel, deverá ser emitido relatório minucioso do estado em que se encontra o imóvel, conforme modelo do Anexo III (Termo de Vistoria do Imóvel), devidamente assinado pelas partes, bem como registro fotográfico de, no mínimo, frente, laterais, fundo, salas, quartos, cantina, depósito, piso, banheiros, corredores, portas, janelas e telhado/forro, e encaminhá-los juntamente com a documentação do Anexo I para instrução do processo de locação.
- 17.4.** O contrato poderá ser rescindido antecipadamente, observado o interesse da Administração e a comunicação prévia ao Locador, sem que tal medida acarrete custos adicionais para o TRE/PI.
- 17.5.** Caberá ao Fiscal Técnico encaminhar para SEAPT – Seção de Administração Predial e Transporte do TRE-PI (e-mail: seapt@tre-pi.jus.br) as contas da Agespisa – Águas e Esgotos do Piauí S/A e da Equatorial Energia – Distribuição Piauí, para que, a partir do Termo de recebimento do Imóvel, as contas desses Órgãos sejam incluídas nas Contas Únicas do Tribunal Regional Eleitoral do Piauí;
- 17.6.** 16.6 - Quaisquer dúvidas acerca do pleito poderão ser esclarecidas pela SEAPT – Seção de Administração Predial e Transporte do TRE-PI, por meio do tel. (86) 2107-9789, de segunda a sexta-feira, no horário das 7h00 às 13h00. **15.2.** Os custos dos serviços, peças e materiais desta contratação são reversíveis entre si, cabendo ainda o uso de reserva técnica descrita no anexo III para suplementar qualquer custo desta contratação que tenha se exaurido, bem como para aquisição de peças e materiais não descritos nos respectivos anexos.

16. ANEXO

ANEXO I – QUADRO DE MULTAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO III – DECLARAÇÃO

ANEXO IV – MODELO

ANEXO IV – TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

ANEXO V – TERMO DE RECEBIMENTO DAS CHAVES DO IMÓVEL

17. APÊNDICES

APÊNDICE I – ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES (SEI 0002015083)

APÊNDICE II – MAPA DE ANÁLISE DE RISCOS (SEI 0002015128)

Teresina/PI 09 fevereiro de 2024.

Abelard Dias Ribeiro dos Santos

Assistente III - SEAPT

Roberto Amorim Coelho

Assistente III – SEAPT

Heanes José de Sousa Silva

Chefe da 49^a ZE – Porto - PI**ANEXO I****QUADRO DE MULTAS**

Tabela 1

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato
2	0,4% ao dia sobre o valor mensal do contrato
3	0,8% ao dia sobre o valor mensal do contrato
4	1,6% ao dia sobre o valor mensal do contrato
5	3,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato

Tabela 2

INFRAÇÃO		
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais, por ocorrência;	5
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento;	4
3	Recusar-se a executar serviço determinado pela fiscalização, por serviço e por dia;	2
Para os itens a seguir, deixar de:		
4	Cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador, por ocorrência;	2

ANEXO II**DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

- Registro do imóvel (cópia autenticada);
- Se for o caso, Procuração do proprietário com mandado para terceiro (com firma reconhecida)

- c. Carteira de identidade e CPF da proprietária (autenticados);
- d. Comprovação de regularidade fiscal do locador, junto a Receita Federal;
- e. Declaração da proprietária de que se compromete em executar os serviços necessários constantes do Projeto Básico;
- f. Comprovante de endereço (talão de água ou energia);
- g. Declaração de que o imóvel não está sujeito à medida legal que possa comprometer a locação durante o período de vigência do contrato (penhora, inventário e outras);
- h. Planta baixa do prédio a ser locado;
- i. Declaração acerca da Resolução 07, do Conselho Nacional da Justiça, de 18 de outubro de 2005 (ANEXO II);
- j. Manifestação da Prefeitura e Órgão do Estado acerca da inexistência de imóvel para cessão gratuita ao Cartório;
- k. Manifestação da Prefeitura e Órgão do Estado acerca da inexistência a de imóvel para acomodar o cartório em regime de condomínio;
- l. Comprovação de que em União não possui imóvel para disponibilização ao Cartório (Esta diligência fica a cargo da COAAD).

ANEXO III

DECLARAÇÃO

Declaramos para os devidos fins, que nos propomos a pactuar com o TRE/PI, atendendo integralmente ao que preceitua a RESOLUÇÃO nº 07, DE 18 DE OUTUBRO DE 2005, DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, que disciplina o exercício de cargos, empregos e funções por parentes, cônjuges e companheiros de magistrados e de servidores investidos em cargos de direção e assessoramento, no âmbito dos órgãos do Poder Judiciário e dá outras providências.

_____ - PI, ____ de ____ de 20 ____.

(representante legal)

ANEXO IV - MODELO

LOCADOR(A):

LOCATÁRIO(A):

IMÓVEL: (ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL)

TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Pelo presente instrumento, LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A) acima indicados declaram que nesta data vistoriaram o imóvel objeto da locação em epígrafe, tendo-o encontrado conforme descrito no RELATÓRIO DE VISTORIA, em anexo, devidamente rubricado pelas partes.

Finda ou rescindida a locação, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel no estado em que recebeu, observadas as condições ora verificadas, conforme ajustado no Contrato de Locação.

Este TERMO DE VISTORIA é parte integrante do contrato de locação firmado entre as partes sobreditas, e, por estarem justos e acertados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

(PI), ____ de ____ de ____.

(nome e cargo/função do responsável TRE-PI)

Locador(a)
(nome do proprietário)

TESTEMUNHAS:

(nome)
(CPF)

(nome)
(CPF)

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Casa/prédio nº (....), localizado na Rua (.....), nº (...), bairro (.....), Cep (.....), Cidade (.....), no Estado (....)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Casa/prédio de frente para a Av./rua(...), possuindo (XX) quartos, (xx) sala(s) com varanda, cozinha, (xx) banheiro(s), um corredor, interfone(caso haja), portaria (diurna/noturna) e (xx) vaga(s) em garagem.

IDADE APROXIMADA DO IMÓVEL

(Ex: 10) anos (05) meses () semanas () dias

RELAÇÃO DO ESTADO DE CADA COMPARTIMENTO, MOVEIS E UTENSILIOS:

PRIMEIRO QUARTO (esquerdo)

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes e teto (ex: pintados com tinta látex) cor (xxx); cortina(tipo/estado da cortina); uma janela de (ex: alumínio pintada com tinta esmalte branco gelo) pintada com tinta (ex: esmalte branco gelo) com (ex: quatro vidros transparentes); uma porta de madeira pintada com (ex: tinta esmalte branco gelo), com fechadura da marca (.....), com uma chave.

SEGUNDO QUARTO (direito)

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes e teto (ex: pintados com tinta látex) cor (xxx); cortina(tipo/estado da cortina); uma janela de (ex: alumínio pintada com tinta esmalte branco gelo) pintada com tinta (ex: esmalte branco gelo) com (ex: quatro vidros transparentes); uma porta de madeira pintada com (ex: tinta esmalte branco gelo), com fechadura da marca (.....), com uma chave.

BANHEIRO

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso em cerâmica na cor (.....); paredes revestidas por azulejos até (ex: o teto ou meia parede), na cor (.....); teto pintado com tinta (ex: látex branco gelo); um basculante de ferro pintado com tinta (ex: esmalte branco gelo) e (ex: seis) vidros martelados, um registro de (ex: metal cromado); um chuveiro de (ex: plástico na cor (.....), de marca (.....), com um suporte de plástico; (ex: duas) saboneteiras; (ex: um porta papel); um vaso sanitário de (ex: louça branca); um porta toalha; um cabide; um lavatório fixo à parede de (ex: louça branca); uma tampa de vaso na cor branca; uma válvula de descarga de (ex: metal cromado de marca (.....); uma torneira de metal cromado; um armário de plástico na cor (.....) com um espelho intacto; uma porta de madeira pintada com (ex: esmalte branco gelo); fechadura marca (.....), tipo trinco.

CORREDOR

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes e teto pintados com tinta látex cor branco gelo; uma porta de madeira pintada com tinta esmalte branco gelo, fechadura marca (.....), com duas chaves.

SALA

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes e teto pintados com tinta (ex: látex cor branco gelo); uma porta de madeira pintada com tinta (ex: esmalte branco gelo), fechadura marca (.....), com uma chave.

VARANDA

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes e teto pintados com tinta látex cor branco gelo; peitoril em alvenaria rebocado com uma pedra de mármore branca; uma porta de ferro pintada de tinta esmalte branco gelo com oito vidros transparentes e fechadura marca (.....), com duas chaves.

COZINHA

OBS: Deverá constar, no mínimo:

Piso e rodapés em cerâmica na cor (.....); paredes revestidas por azulejos na cor (.....), com algumas perfurações por bucha; teto pintado com tinta (ex: látex branco gelo); uma torneira de metal cromado na pia; uma pia de (ex: mármore branco), com manchas verdes; um interfone cor (.....), de marca (.....), fixo à parede; um quadro de distribuição de luz com oito chaves; uma campainha embutida,(ex: tipo cigarra); um basculante de ferro pintado (ex: com tinta esmalte branco gelo), com seis vidros (ex: martelados); uma torneira de metal amarelo no tanque; um tanque de louça branca, fixo à parede; um registro de metal cromado; uma porta de madeira pintada (ex: com tinta esmalte branco gelo), fechadura marca (.....), com uma chave.

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

Lâmpadas, tomadas, interruptores e bocais.

Em bom estado de funcionamento:

OBS: _____

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias e vasos sanitários.

Em bom estado de funcionamento:

OBS: _____

ACABAMENTO DE PAREDES:

Reboco e pintura dos ambientes.

Em bom estado:

OBS: _____

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, azulejos, box, outros especificar.

Em bom estado de funcionamento:

OBS: _____

O imóvel acima descrito é entregue ao LOCATÁRIO, em bom estado de conservação e limpeza, com todas as suas peças em bom estado de utilização. Pintura das paredes, teto, portas, guarnições e ferragens, são de boa qualidade.

O presente termo passa a fazer parte integrante do contrato de locação de imóvel firmado entre LOCADOR e LOCATÁRIO, que as partes reciprocamente reconhecem.

_____(PI), ____ de _____. de _____. _____

Tribunal Regional Eleitoral do Piauí
(nome e cargo/função do responsável)

Locador
(nome do responsável)

TESTEMUNHAS:

(nome)
(CPF)

(nome)
(CPF)

ANEXO V**TERMO DE RECEBIMENTO DAS CHAVES DO IMÓVEL**

_____, Gestor do Contrato, tomei posse, em nome da Justiça Eleitoral do Piauí, do imóvel objeto do Contrato do TRE/PI de n.º ____, com
recebimento, nesta data, das chaves do mesmo, das mãos do(a) locador(a), _____ RG: _____, SSP-_____
CPF: _____.

Por ser verdade firmo o presente recibo, em duas vias de igual teor e forma para que surtam os efeitos legais.

_____/PI, ____ de _____. de 20____.

Gestor do Contrato TRE-PI nº XX/20XX

Locador
(nome do responsável)

Em 20 de fevereiro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Heanes Jose de Sousa Silva, Chefe de Cartório**, em 20/02/2024, às 09:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei Antunes Ribeiro, Chefe de Seção**, em 20/02/2024, às 10:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Roberto de Amorim Coelho, Analista Judiciário**, em 20/02/2024, às 10:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-pi.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0002015267** e o código CRC **EC78CEF9**.

0001821-98.2024.6.18.8049

0002015267v2



--



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

Estudos Técnicos - ETP Nº 16 - TRE/PRESI/DG/SAOF/COAAD/SEAPT/ASSEAPT

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP Nº 16/2024

Disponibilização de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral da 49ª Zona Eleitoral – Porto/PI

1 – Informações gerais

A Equipe de Planejamento designada no DFD nº 6, evento SEI 0002003631, composta pelos servidores da unidade demandante – Cartório da 49ª ZE de Porto; da unidade requisitante – COAAD; da unidade administrativa responsável pelas contratações – SELIC; e da unidade administrativa de avaliação dos custos da locação – SEAPT, a seguir detalhada:

Nome	Matrícula	Email	Setor de lotação
Heanes José de Sousa Silva		zon049@tre-pi.jus.br	Cartório Eleitoral da 49ªZE
Marconio Galvão Lopes		coaad@tre-pi.jus.br	COAAD
Roberto Amorim Coelho		seapt@tre-pi.jus.br	SEAPT
Abelard Dias Ribeiro dos Santos		seapt@tre-pi.jus.br	SEAPT

Os membros desenvolveram os presentes estudos norteados pelo inciso XX, Art. 6º, da Lei n. 14.133/2021 visando demonstrar a existência do interesse público envolvido e a sua melhor solução e que deu base ao projeto básico elaborado que pugna pela viabilidade da contratação na forma sugerida.

Cabe-nos salientar, como se vê adiante, que as etapas descritas na elaboração do presente expediente coadunam com o prescrito no § 1º, do Art. 18, da Lei n. 14.133/2021, devendo as tais, serem seguidas para o desenvolvimento do estudo técnico preliminar, a fim de que seja garantido que as possíveis soluções tenham sido analisadas e identificada a melhor para atendimento da necessidade pública.

Destacamos, ainda, que no presente estudo técnico foi considerado os custos e benefícios entre as soluções disponíveis (construção, aquisição, cessão, compartilhamento e locação), indicando a alternativa mais vantajosa, conforme Art. 44, da Lei n. 14.133/2021.

1.1 – CONSCIÊNCIA SITUACIONAL

A locação do imóvel onde se encontra instalado o Cartório Eleitoral da 49ª ZE de Porto se encontra em situação precária visto que, conforme Decisão nº 1919 / 2023 - TRE/PRESI/DG/ASSDG (doc. SEI 0001962389) exarada no Processo SEI n. 0015129-41.2023.6.18.8049, há determinação para que outra locação seja providenciada para que o Termo de Rescisão (doc. 0001995019) publicado 25.01.2024, no D.O.U (doc. SEI 0001997252), passe a ter efeito.

Face ao demandado pela Chefia do Cartório da 49ª ZE (doc. SEI 0002001572) foi designada esta Equipe de Planejamento para elaboração do presente expediente em observância ao DFD.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

DESCRÍÇÃO
Contratação de imóvel comercial com no mínimo 100m ² de área construída, onde haja pelo menos dez ambientes, com banheiro adaptado para PD, sala de atendimento, 2 gabinetes, copa, depósito de urnas, arquivo, banheiros comuns, pelo menos dois e depósito de material de uso diário, visando à instalação do Cartório Eleitoral da 49ª Zona de Porto
Ressalta-se que a locação não contempla serviços acessórios, tais como: limpeza e higienização, segurança, recepção, entre outros.
1.1 Necessidade (demanda) a ser atendida: Locar imóvel sem patologias civis, preferencialmente que já tenha todas as adaptações exigidas pelas legislações pertinentes a fim de garantir a acessibilidade, bem-estar e segurança de todas as pessoas que nele trabalhe ou venha a fazer uso dos serviços eleitorais lá prestados.
1.2 Partes interessadas/público-alvo: É do interesse (e obrigação) da Justiça Eleitoral em prestar seus serviços a todos os cidadãos que deles precisem com a maior capilaridade possível, utilizando-se dos cartórios em diversos municípios do Estado de modo que os objetivos estratégicos do TRE-PI 2021-2026 sejam alcançados na sua plenitude.

3. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

DESCRÍÇÃO
Justificativa: A locação do imóvel onde se encontra instalado o Cartório Eleitoral da 49ª ZE de Porto se encontra em situação precária visto que, conforme Decisão nº 1919 / 2023 - TRE/PRESI/DG/ASSDG (doc. SEI 0001962389) exarada no Processo SEI n. 0015129-41.2023.6.18.8049, há determinação para que outra locação seja providenciada para que o Termo de Rescisão (doc. 0001995019) publicado 25.01.2024, no D.O.U (doc. SEI 0001997252), passe a ter efeito. Desse modo, a disponibilização de imóvel para abrigar o referido Cartório é necessária.

Esta contratação tem as seguintes fundamentações:

Fundamentação Técnica:

1. Manter ininterruptamente os serviços cartorários na 49ª ZE;
2. Proporcionar o bem-estar dos colaboradores que trabalham diariamente no Cartório, pois um ambiente sem o mínimo de conforto pode impactar negativamente a saúde dos usuários, especialmente os servidores e terceirizados lá lotados;
3. Na necessidade de se observar a NT-NBR-9050, a fim de que o ambiente físico do Cartório Eleitoral em destaque tenha acessibilidade plena conforme orientado na Resolução TSE Nº 23.381/2012;
4. Na necessidade de se ter o Cartório Eleitoral em localização de fácil acesso e em área central da cidade, visto que facilita a locomoção tanto do público interno com o público externo às suas dependências.

Fundamentação Legal:

1. Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021 - Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências Lei de Licitações e Contratos;
2. Instrução Normativa nº 01/2010 - SLTI/MPOG, de 19 de janeiro de 2010 - Dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;
3. Instrução Normativa nº 05/2017 - SG/MPDG, de 25 de maio de 2017 - Dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
4. Instrução Normativa nº 65/2021 - SEGES/ME, de 07 de julho de 2021 - Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional (atender §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021);
5. Resolução nº 201/2015 - CNJ, de 03 de março de 2015 - Dispõe sobre a criação e competências das unidades ou núcleos socioambientais nos órgãos e conselhos do Poder Judiciário e implantação do respectivo Plano de Logística Sustentável; e
6. Lei nº 8.245/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Fundamentação Administrativa:

1. Como demonstrado no item 6, opta-se pela prestação contínua, pois a interrupção dos serviços neste caso incorreria no comprometimento da realização das atividades deste Tribunal, pois este Órgão não dispõe de prédio próprio na cidade de Porto;
2. Cabe-nos salientar que, os serviços objeto da contratação, são de fundamental importância para a prestação jurisdicional da 49ª ZE; e
3. Executar a programação orçamentária do corrente ano.

Fundamentação Financeiramente:

1. Pelo fato de que o imóvel, que ora se encontra instalado o Cartório Eleitoral da 49ª ZE, dispõe de toda estrutura necessárias ao seu funcionamento, ou seja, não haverá mais desembolso deste Administração para seu pleno funcionamento.

Deste modo, ante as breves considerações expostas, impõe-se a locação de imóvel na Sede do município de Porto.

4. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto.

DESCRÍÇÃO
Foi verificado a inexistência imóvel conforme itens abaixo:
- A inexistência de imóvel próprio desta Justiça Eleitoral na cidade de Porto para sediar a referida unidade que possa servir como sede do Juízo Eleitoral da 49ª Zona;
- Inexistência de imóvel municipal disponível para ceder;
- Inexistência de imóvel estadual disponível para ceder;
- Inexistência de imóvel da união disponível para ceder;
- Inexistência de imóvel para acomodar o cartório em regime de condomínio

5. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

DESCRÍÇÃO
A contratação de empresa(s) para execução das adequações dos imóveis em comento, encontram-se prevista na LOA/2024 – Processo SEI nº 0002155-22.2023.6.18.8000, documento 0001998191 e no PACON de 2024 - Processo SEI nº 0011821-47.2023.6.12.8000.

6. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

DESCRÍÇÃO

CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 49ª ZE – Porto, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas desta Justiça Eleitoral, com as seguintes características:

Com relação à localização do imóvel:

O imóvel deverá se localizar em local que facilite o acesso dos eleitores, independentemente do meio de transporte que utilize na sua locomoção, preferencialmente na parte central da cidade sede.

Com relação à infraestrutura, no mínimo:

- área construída de 198,75 m²;
- pé direito igual ou superior a 2,50 m;
- paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas;
- cobertura em telha (cerâmicas ou metálica), forração em gesso, lajota ou outro material similar;
- piso em cerâmica, ou similar em bom estado de conservação;
- água encanada e energia elétrica individualizada;
- caixa d'água de concreto, fibra de vidro ou polietileno com capacidade de ao menos 500 litros;
- local arejado com ventilação natural constante;
- ausência de infiltração.

Com relação aos cômodos:

- Banheiros destinados ao público e servidores e adaptado para pessoas com necessidades especiais.
- As divisões dos demais ambientes (sala para atendimento de eleitores; para áreas administrativas; para arquivo; para guarda/manuseio de urnas são de responsabilidade do TRE-PI).

Com relação aos sistemas elétrico, lógico e telefônico:

- Tomadas para computadores devidamente aterradas;
- Circuitos para alimentação de aparelhos de split's, com as respectivas tomadas;
- Quadro Geral de alimentação elétrica;
- Entrada de energia de acordo com os padrões da concessionária.
- Obs.: Os sistemas lógicos e telefônicos são de responsabilidade do TRE-PI.

Com relação as adaptações:

- Além das características do subitem 3.8, o imóvel deverá possuir:
 - a. Espera para instalação de splits, com as respectivas tomadas; e
 - b. Rampa de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, devidamente sinalizada.
- A locadora se responsabilizará pelos serviços de adequação do imóvel aos interesses do TRE-PI, às suas expensas e sob orientação do Chefe do Cartório quando se fizer necessário.

7. Estimativas das quantidades para contratação

DESCRÍÇÃO

A estimativa das quantidades a serem contratadas constam do Projeto Básico da contratação.

Conforme tabelas abaixo, o valor da contratação será dividido em pagamento mensais:

DESCRÍÇÃO DOS CUSTOS	CUSTO DE UM MES DE CONTRATAÇÃO – R\$	CUSTO DE DOZE MESES DE CONTRATAÇÃO – R\$	CUSTO DE SESSENTA MESES DE CONTRATAÇÃO – R\$
Locação de imóvel para o Cartório da 49ªZE	2.000,00	24.000,00	120.000,00
PREÇO DA CONTRATAÇÃO – R\$ ➔			120.000,00

Como se vê acima o valor do futuro pacto será de R\$ 120.000,00 e não demandará mais custo algum.

8. Levantamento de mercadológico (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

DESCRÍÇÃO

A prestação dos serviços a ser contratado é atendida por inúmeras empresas do mercado, não existindo restrições de fornecedores para a prestação dos serviços.

Solução 1: Construção de imóvel.

Avaliação: A construção de imóvel por parte desta Especializada seria a melhor opção, visto que o corpo técnico deste Tribunal, além de ser participante da elaboração dos projetos construtivos, fiscalizaria a sua execução. Contudo, tal alternativa precisaria constar no Plano Plurianual de Obras e na Proposta Orçamentária 2024, que não é o caso, o que torna essa Solução inviável. Além disso, precisaríamos de uma avaliação de economicidade, tal como: análise de custo ao longo do ciclo de vida dos imóveis; custo total do proprietário/locador e custo-meta (target costing).

Uma forma simplificada de avaliar o retorno sobre o valor locado é a razão entre o valor do imóvel sobre o aluguel de acordo com os parâmetros atuais de mercado. O Tribunal deve evitar locações com retorno muito curto para o proprietário sinalizando locação elevada comparada às opções de adquirir o imóvel

Solução 2: Aquisição de imóvel.

Avaliação: Tal alternativa precisaria constar no Plano Plurianual de Obras e na Proposta Orçamentária 2024, que não é o caso, o que torna essa Solução inviável. Além disso, precisaríamos de uma avaliação de economicidade, tal como: análise de custo ao longo do ciclo de vida dos imóveis; custo total do proprietário/locador e custo-meta (target costing).

Ainda careceria de uma avaliação do retorno sobre o valor locado é a razão entre o valor do imóvel sobre o aluguel de acordo com os parâmetros atuais de mercado. O Tribunal deve evitar locações com retorno muito curto para o proprietário sinalizando locação elevada comparada às opções de adquirir o imóvel.

Solução 3: Cessão gratuita de imóvel.

Avaliação: Esta solução traz consigo, a depender do tempo em que ficássemos na posse do imóvel, a melhor vantagem financeira, desde que outros parâmetros tais como localização, inexistência de patologias civis e segurança, não demandassem intervenção desta Administração. Contudo, se houvesse a necessidade de dispêndio por parte deste Tribunal de recursos poderia valer a pena desde que a avaliação técnica assim o dissesse. Contudo, conforme documentação oriunda da 49ª ZE e pela COAAD inexiste imóvel público disponível para cessão.

Solução 4: Compartilhamento com outros órgãos públicos.

Avaliação: Esta solução traz consigo, a depender do tempo em que a área do imóvel ficasse na posse deste Tribunal e sendo diminuto os custos de adaptação, seria a segunda melhor opção, desde que outros parâmetros tais como localização, inexistência de patologias civis e segurança, não demandassem intervenção desta Administração. Contudo, se houvesse a necessidade de dispêndio por parte deste Tribunal de recursos poderia valer a pena desde que a avaliação técnica assim o dissesse. Contudo, conforme documentação oriunda da 49ª ZE e pela COAAD inexiste imóvel público disponível para compartilhamento.

Solução 5: Locação do imóvel onde já se encontra instalado o Cartório da 49ª ZE.

Avaliação: Face à determinação Presidencial, amparada na instrução que levou ao Contrato TRE-PI n. 30/2023, firmado em 19.09.2023, e a inexistência de qualquer outro custo, além do aluguel, esta alternativa é a melhor que se apresenta relativamente aos custos financeiros, administrativos e sociais.

A solução considerada mais adequada é a descrita na Solução 5.

A solução escolhida foi à Solução 5, por atender ao solicitado pela administração, que busca obter as condições necessárias para prestação dos serviços cartorários de boa qualidade.

Além do que, a Solução 5 apresenta a maior viabilidade técnica e a melhor adequação às demandas institucionais considerando que se trata de uma demanda legalmente obrigatória, que precisa ser solucionada em curto espaço de tempo para que não haja prejuízos aos fins institucionais do TRE-PI. Verificou-se, ainda, que não existe imóvel público vago e disponível que atenda o objeto da locação.

Além disso, essa solução por não haver necessidade de movimentação de mobiliário e equipamentos não se sujeita a possíveis danos materiais e, ainda, poupa-se gastos com transferência de link's de dados e voz.

Ressalta-se, ainda, que a solução escolhida se molda as cobranças atuais dos serviços, permitindo o alinhamento entre as necessidades da organização e a qualidade dos serviços que estão sendo prestados.

O modelo de contratação adotado terá por critério de pagamento os serviços efetivamente prestados.

9. Estimativa do Valor da Contratação

DESCRIÇÃO
Custo mensal: R\$ 2.000,00 (dois mil reais)
Valor total: (R\$): 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para doze meses de contratação e de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para sessenta meses de contratação.
Para se chegar a esse valor, foi realizada ampla pesquisa de preços no mercado local de Porto/PI
Os comprovantes das pesquisas de preços estão apartados deste Estudo Preliminar, em anexo ao processo SEI 0003199-76.2023.6.18.8000, doc. 0001792716.

10. Descrição da Solução

DESCRIÇÃO
Conforme evidenciado no decorrer desse estudo, a solução que atende aos interesses da Justiça Eleitoral do Piauí é a locação de imóvel, na forma tradicional: sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
Verificou-se ainda que, após o levantamento do mercado, a quantidade de fornecedores se restringe a um imóvel, mesmo haja flexibilização dos se os requisitos do objeto.
Da prestação dos serviços
A execução da contratação se iniciará no dia da assinatura do novo pacto.
São de responsabilidade da CONTRATADA a regularização de defeito estruturais da edificação.
Do Local da Prestação dos Serviços
Av. Presidente Vargas, 445. Porto - PI. CEP: 64145-000.
Metodologia de Avaliação da Execução dos Serviços
Os serviços pretendidos consistem na disponibilização de imóvel para desenvolvimento de atividades cartorárias eleitorais por parte de servidores desta Justiça lotados no Cartório Eleitoral de Porto/PI.
Para prestação dos serviços de locação de imóvel, a CONTRATADA deve disponibilizar o imóvel com, no mínimo:
<ul style="list-style-type: none"> • Área construída de 198,75m²; • Dois banheiros para PNE, respectivamente, feminino e masculino; • Dois banheiros não adaptados, respectivamente, feminino e masculino; • Uma copa; • Um depósito para urnas eletrônicas; • Um depósito para matéria de consumo; • Um arquivo; e • Quatro ambientes para funcionamento de gabinetes, recepção e atendimento.

11. Justificativa para o Parcelamento ou Não da Contratação

DESCRIÇÃO
DO PONTO DE VISTA TÉCNICO:
O objeto da contratação, não é passível de parcelamento, pois se trata de locação de 01(um) imóvel para sediar uma unidade cartorária
DO PONTO DE VISTA ADMINISTRATIVO:
O parcelamento complicaria a fiscalização, pois, para isso, teríamos firmar vários contratos para alocação de cada ambiente cartorário.
DO PONTO DE VISTA ECONÔMICO:
Haveria prejuízo para o conjunto da solução, impossibilitando ganho de economia de escala.
CONCLUSÃO:
O parcelamento, no presente caso, se torna tecnicamente, administrativamente e economicamente inviáveis. Não resultaria em contratação vantajosa pela não redução dos custos envolvidos, visto que, num todo, não haveria dispersão dos custos administrativos e financeiros.

12. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

DESCRIÇÃO
<ul style="list-style-type: none"> - Prover a unidade cartorária instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. - Manter os custos com a contratação sem alteração. - Manter a boa localização da unidade cartorária que já é conhecida do eleitorado local. - Manter a unidade cartorária em edificação segura, tendo em vista que já fora vistoriada pela Enarq. - Manter a unidade cartorária em edificação que se enquadra nos parâmetros da NT-NBR-9050. - Atender a determinação contida no evento SEI 0001962389, Processo n. 0015129-41.2023.6.18.8049.

13. Providências a Serem Adotadas pela Administração

DESCRIÇÃO
Cronograma com as atividades necessárias à adequação do ambiente da organização para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.

Para que a contratação pretendida tenha sucesso, não será preciso a implantação de qualquer modificação no trâmite processual, tampouco mudanças em ambiente físico já existente.

Capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização dos serviços de acordo com as especificidades do objeto a ser contratado.

Os servidores que acompanharão e fiscalizarão a prestação dos serviços já se encontram aptos a fazê-lo, pois têm em seus currículos a experiências de fiscalização pretéritas, além de inúmeros treinamentos proporcionados pelo Tribunal.

14. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

DESCRÍÇÃO
Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.
Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação.
Não se verifica a necessidade de contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

15. Impactos Ambientais e Respectivas Medidas Mitigadoras

DESCRÍÇÃO
Não existe nesta contratação impactos ambientais decorrentes da locação, senão aqueles inerentes a utilização do imóvel.

16. Posicionamento Conclusivo

DESCRÍÇÃO
Esta equipe de planejamento, com base no relatado neste Estudo Técnico Preliminar, declara que a contratação pretendida é viável tecnicamente e sem restrições de natureza orçamentária, haja vista a sua previsão na LOA 2024 e PACON 2024.
Foi verificado a existência de um único imóvel cuja a localização e estrutura atendem aos requisitos necessários para abrigar o Cartório da 49ª ZE de Porto-PI, a contratação deverá ocorrer por Inexigibilidade (Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21).
.

17. Estudo de Contratações Anteriores

DESCRÍÇÃO
Há registro de contratações anteriores para o objeto pretendido neste Tribunal, cujas execuções e seus respectivos registros de fiscalização foram basilares na elaboração destes ETP.

18. Análise de Riscos

DESCRÍÇÃO
Os riscos da contratação foram inseridos em Mapa de Análise de Riscos específico para tais fins.

Em 20 de fevereiro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Heanes Jose de Sousa Silva, Chefe de Cartório**, em 20/02/2024, às 09:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei Antunes Ribeiro, Chefe de Seção**, em 20/02/2024, às 10:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-pi.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0002015083** e o código CRC **07A986FE**.





**Tribunal Regional Eleitoral do Piauí
COORDENADORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
SEÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E DE TRANSPORTES
SERVIÇOS DE ASSITÊNCIA À SAÚDE**

APÊNDICE II DO TERMO DO PROJETO BÁSICO

MAPA DE ANÁLISE DE RISCOS SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM PORTO/PI

Entende-se por ação preventiva, ações a serem tomadas, com base no desenho do mapa de riscos, de forma a prevenir a ocorrência dos riscos. Ações de contingência, no entanto, são ações a serem tomadas na ocasião dos danos começarem a ocorrer com a materialização dos riscos previstos.

OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel na Sede do Município de Porto/PI para abrigar o Cartório Eleitoral da 49ª Zona.

FASE DE ANÁLISE

(X) Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

RISCO 01

Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Id	DANO	
1.	Ausência da formalização da demanda ou documento incompleto, gerando uma possível contratação que não atende aos objetivos iniciais	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Área requisitante deve iniciar o processo por meio do preenchimento do “Documento de Formalização da Demanda (DFD)”, conforme modelo próprio disponibilizado.	COAAD
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Equipe de planejamento da contratação devolve o processo à área requisitante para elaborar ou complementar o DFD, quando necessário. Somente após isso inicia o planejamento da contratação.	COAAD/SEAPT

RISCO 02

Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Id	DANO	
2.	Desistência da locadora em formalizar a contratação	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	A unidade demandante – Cartório da 49ª ZE – deverá empreender ações visando junto a futura locadora para reverter as situações.	Chefe do Cartório
Id	Ação de Contingência	Responsável
2.	2.1. O Chefe do Cartório deverá fazer levantamento na cidade de outros imóveis que possam atender às necessidades da Justiça Eleitoral. 2.2. Restante infrutíferas as ações supra, o Chefe do Cartório, o Juiz Eleitoral e o Coordenador de Apoio Administrativo deverá empreender ações junto às autoridades municipais para, pelo menos, por prazo limitado, haver cessão de imóvel municipal que possa recepcionar o Cartório até passadas as eleições próximas vindouras	Chefe do Cartório/Juiz Eleitoral/COAAD

