



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

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

Necessidade de um novo espaço para sediar a 6ª Zona Eleitoral de Alagoas, localizada no município de Atalaia.

1.2. Motivo/Justificativa da contratação

O prédio atualmente ocupado pela 6ª Zona Eleitoral - Atalaia - encontra-se, já há alguns anos, em estado bastante precário de conservação, conforme se verifica no Processo SEI 0003312-45.2021.6.02.8000, necessitando de reforma estrutural de grande monta.

A locadora não se dispõe a arcar com tais custos, que, de fato, são elevados. De outro lado, tal reforma não cabe a este Tribunal, tendo em vista que se trata de imóvel locado e não há previsão contratual naquele sentido.

Por esta razão, e desde então, este TRE tem tentado localizar outro imóvel que atenda às suas necessidades relativas à estrutura física e que esteja em área de fácil acesso ao público.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21), bem como com os instrumentos de planejamento do órgão ou entidade (Art. 9º, inciso IX da IN 58/2022).

Esta contratação está prevista no Plano de Contratações 2025 da unidade SAPEV (1625481).

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021), bem como a previsão de critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, inclusive com a observância dos padrões mínimos de qualidade e desempenho (Art. 9º, inciso II da IN 58/2022).

3.1. Requisitos mínimos do imóvel

- área mínima de 169 m², com ambientes internos, instalações e estado de conservação compatíveis com o funcionamento de uma zona eleitoral;
- localização na parte alta do município, a fim de evitar riscos de alagamentos, com as chuvas e eventuais subidas do rio que corta o município, em área urbana e de fácil acesso ao público;

- c) documentação regular do imóvel;
- d) habilitação jurídica do proprietário;
- e) declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- f) comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos da Administração Pública Federal;
- g) prospecção de mercado, por meio de chamamento público (quando for o caso);
- h) justificativa da escolha de um dos modelos de locação, demonstrando a vantagem e viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da União;
- i) 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);
- j) 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);
- k) 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. Isso significa que os serviços a serem prestados seguem critérios e parâmetros amplamente reconhecidos e utilizados no setor, garantindo a conformidade e a adequação às expectativas de qualidade estabelecidas pelo TRE-AL. A padronização e a clara definição dos requisitos de desempenho e qualidade garantem que os serviços contratados estejam em conformidade com as melhores práticas do mercado, assegurando a eficiência e a eficácia na realização dos eventos institucionais do TRE-AL.

3.2.2 Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Resolução TSE Nº 23.702/2022, do Decreto n.º 9.507/2018 e da IN SEGES nº 5/2017, constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes 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

(x) SIM () NÃO () NÃO SE APLICA

Observância das normas aplicáveis: Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME nº 103/2022

a) Registro do imóvel no cartório de registro de imóveis.

b) Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação, elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14.653 e nos termos da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022 (ou norma que vier a substituí-la), podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

3.5. Requisitos temporais

3.5.1. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento das chaves do imóvel, podendo ser prorrogado sucessivamente, 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 nº 14.133/21.

3.5.2. Início da execução do objeto dar-se-á a partir da assinatura do termo de entrega das chaves do imóvel, que ocorrerá em até 10 dias corridos da assinatura do contrato.

3.6. Critérios e práticas de sustentabilidade

(x) SIM () NÃO () NÃO SE APLICA

De acordo com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis de 2024, da CGU/AGU, adotado por este TRE/AL, "Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009".

3.7. Regime de Execução

(x) Empreitada por preço global
() Empreitada por preço unitário

Empreitada por preço global: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total. Nesse regime de execução, os pagamentos estão vinculados à conclusão de etapas previstas no cronograma de execução dos serviços.

A empreitada por preço global se aplica, portanto, à contratação de serviços que contenham um projeto completo, com quantitativos confiáveis, pequena margem de erro e orçamento estimativo preciso.

O regime de execução da contratação será o de empreitada por preço global, uma vez que há precisão dos quantitativos de itens e serviços que compõem o objeto, de forma que a liquidação da despesa não envolve, necessariamente, a medição unitária dos quantitativos de cada serviço.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

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 14.133/21 e art. 9º, inciso V da IN 58/2022).

A contratação é referente a 1 (um) imóvel urbano, com condições necessárias para a realização de todas as atividades típicas de uma zona 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), podendo, entre outras opções (Art. 9º, inciso III da IN 58/2022):

a) serem consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas, bem como por organizações privadas, no contexto nacional ou internacional, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração;

b) ser realizada audiência e/ou consulta pública, preferencialmente na forma eletrônica, para coleta de contribuições;

c) em caso de possibilidade de compra, locação de bens ou do acesso a bens, serem avaliados os custos e os benefícios de cada opção para escolha da alternativa mais vantajosa, prospectando-se arranjos inovadores em sede de economia circular; e

d) serem consideradas outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas.

5.1. Identificação das soluções disponíveis no mercado

a) Compra de imóvel:

A aquisição de imóveis dar-se-á preferencialmente por meio de doação por outro ente da Federação. A compra de imóvel pelo TRE/AL esbarra em inviabilidade orçamentária.

b) Ocupação de imóvel da União:

A ocupação de imóvel da União demonstra-se inviável, uma vez que há indisponibilidade de imóveis da União no município, conforme documento 1636161.

c) Uso compartilhado de outros prédios usados pela administração pública:

Há necessidade de checagem desta possibilidade com a SPU, Governo do Estado e Prefeitura do Município.

d) Buscar imóveis disponíveis para locação, que atendam as condições de localização e instalação para o cartório eleitoral:

Considerando a demonstração da inviabilidade inicial de optar pelas soluções anteriores, a locação de imóvel se mostra como a solução possível para a instalação da zona eleitoral.

e) Construção de um imóvel:

O TRE/AL não dispõe de terreno para a construção de uma sede para a zona eleitoral, no momento. Restando, pois, esta alternativa como inviável.

f) Permanência no imóvel atualmente utilizado, com as limitações já conhecidas e com necessidade de obtenção de outros espaços no período eleitoral:

Em razão dos vários relatos sobre os graves problemas estruturais apresentados no imóvel ocupado atualmente pelo cartório eleitoral, a permanência se mostra absolutamente inviável.

5.2 Comparação e descrição da solução mais vantajosa

Com base nos argumentos anteriormente apresentados, as soluções a, b, e, e f, se mostraram inviáveis para aplicação neste caso concreto.

Assim, com a ressalva da necessidade de checagem junto à Administração Pública da possibilidade de compartilhamento de imóvel, resta evidenciado, ao menos inicialmente, que a solução d (locação de imóvel) se apresenta mais vantajosa, em razão dos vários problemas apresentados no imóvel atualmente ocupado que tornam inviável a permanência da zona no referido imóvel.

5.3. Modelo de execução da locação

- (x) I. locação tradicional;
- () II. locação com *facilities*;
- () III. locação *built to suit* (BTS).

5.3.1 Justificativa da escolha do regime de execução

A locação tradicional é aquela em que o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, que são contratados de modo independente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

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

A locação *built to suit* (BTS) é aquela em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente

à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais em lei. Como não houve condições pactuadas previamente, não há como se aplicar tal solução.

Desta forma, a locação tradicional mostra-se a solução mais adequada no presente caso.

5.4. Chamamento público

Com a finalidade de realizar pesquisa junto ao mercado imobiliário de Atalaia, bem como selecionar possíveis imóveis e propostas, mostra-se oportuno a realização de chamamento público.

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

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 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VI da IN 58/2022).

O custo estimado total da contratação poderá ser melhor avaliado após a prospecção no mercado local, por meio de chamamento público.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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 14.133/21 e art. 9º, inciso IV da IN 58/2022).

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, arquivo, armazenamento de urnas eletrônicas, copa e banheiros.

O espaço deve ter acesso no pavimento térreo com condições de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, inclusive banheiros (portas largas, rampas etc.).

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: justificativas para o parcelamento ou não da solução (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022).

O parcelamento da solução parece-nos inviável.

9 - 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 14.133/21 e Art. 9º, inciso X da IN 58/2022).

9.1. Proporcionar acessibilidade, conforto e salubridade aos usuários e servidores da zona eleitoral local.

9.2. 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.

9.3. Eliminar a necessidade de locação ou requisição de outros espaços para realização de atividades relacionadas à eleições.

9.4. Atender aos normativos do CNJ sobre acessibilidade.

9.5. Garantir a eficiência na prestação de serviços.

10 - 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 14.133/21), inclusive com a observância de adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, devendo-se atentar para a necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, bem como para a capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual (art. 9º, inciso XI da IN 58/2022).

- 10.1. Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- 10.2. Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;
- 10.3. Definições de planos e pessoal para limpeza e conservação do imóvel;
- 10.4. Definições relativas à manutenção preventiva e reparadora no imóvel durante a vigência contratual;
- 10.5. Definição de sistema de vigilância para o imóvel, se houver.
- 10.6. Definição dos serviços de adequação do imóvel para uso da justiça eleitoral, referentes à complementação da instalação de rede lógica, identificação do imóvel e instalação de vigilância eletrônica (câmeras e alarme), se houver.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VIII da IN 58/2020).

Não há necessidade de outras contratações para subsidiar a instalação da referida zona eleitoral no imóvel.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 9º, inciso XII da IN 58/2022).

Os possíveis impactos ambientais da contratação em tela deverão ser mitigados com a efetivação das medidas prevista no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis 2024 da CGU/AGU, adotado por este TRE/AL.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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 14.133/21 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022).

Esta equipe de planejamento recomenda a verificação de possibilidade de compartilhamento de imóvel, conforme item 5.1, c, e concomitante realização de chamamento público, em razão do exíguo prazo para contratação, de modo a tentarmos promover a melhor solução encontrada até o momento.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CRISTINA COSTA CORREIA, Analista Judiciário**, em 02/12/2024, às 10:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FÁBIO LUIZ TEIXEIRA CAVALCANTE GAZZANEO, Chefe de Cartório**, em 02/12/2024, às 11:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **AUDEIR MEDEIROS DE AGUIAR PEIXOTO, Analista Judiciário**, em 02/12/2024, às 13:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE JOSÉ DE LIMA SANT'ANNA, Técnico Judiciário**, em 02/12/2024, às 15:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1636199** e o código CRC **DEB35D41**.