



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO

DOD - Documento de Oficialização da Demanda

Despesa prevista no PCA

1. Unidade Demandante

Seção de Serviços de Apoio Administrativo-SESAD

1.1 Titular da Unidade Demandante

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Tales Pedro da Silva Santos	1021	9360	tales.santos@tre-pe.jus.br

2. Detalhamento da Demanda

2.1 Exercício do PCA

O valor consta na PO 2025 no valor de R\$ 30.784,44.

2.2 Descrição Sucinta da Demanda

Necessidade de prorrogação do contrato de locação do Cartório da 68ª Zona Eleitoral/São José do Egito, com reajuste e mudança de titularidade.

2.3 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA

O valor consta na PO 2025 no valor de R\$ 30.784,44.

2.4 Alinhamento Estratégico

Objetivo do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços.
Objetivo do Plano Setorial da Unidade Gestora:	Não se aplica.

Sequencial no Plano de Contratações Anual, se houver:

A contratação está prevista na PO 2025 com o valor de R\$ 30.784,44.

3. Motivação da Demanda

Atualmente, a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado à Rua 25 de Agosto, 417 - Centro - São José do Egito/PE, objeto do contrato de locação nº 038/13 (0298636).

A vigência do contrato encerra-se em **31/12/2024** (2416796), fazendo-se necessária a prorrogação contratual ou a busca por outro imóvel no Município, visando a garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local adequado evitando que os serviços cartorários sejam interrompidos.

O Despacho Desembargadores 2394337 autorizou a prorrogação , **por 12 (doze) meses**, pelo período de 1.º/01 até 31/12/2024, do Contrato n.º 38/2013, de locação do imóvel urbano situado que abriga o Cartório Eleitoral da 068.ª Zona Eleitoral, com reajuste, condicionando a despesa à disponibilidade orçamentária. A redução do prazo de prorrogação proposto deve-se ao fato de o valor do metro quadrado no município apresentar-se inferior ao do imóvel atualmente ocupado, bem como da exiguidade de tempo para uma nova contratação sem prejuízos para a unidade cartorária em comento, notadamente em ano eleitoral.

Ocorre que este Regional já vem adotando o procedimento do Chamamento Público para fins de realização das novas contratações sob a égide da lei 14.133/2021, em conformidade com o cronograma 2491299 aprovado pelo COGEST (Ata de Reunião nº 5 - Governança Institucional 2462315)

Dessa forma, abriu-se o processo SEI 0009732-44.2024.6.17.8000 para tratar dos procedimentos necessários ao Chamamento Público de interessados em locar imóvel no município de São José do Egito.

Considerando que os trâmites para conclusão desse tipo de procedimento têm durado, em média, mais de um ano, e que a experiência adquirida demonstra a necessidade de se fazerem maiores estudos para seu prosseguimento (Despacho SESAD dúvidas/dificuldades/prorrogação/documentos (2688703), conforme se depreende do que consta no SEI 0019953-86.2024.6.17.8000, a fim de se garantir a continuidade da locação até a conclusão daquele procedimento, sugerimos a prorrogação do contrato atualmente vigente, nos moldes da Lei 8.666/93, até **31/12/2026**, podendo haver rescisão antecipada.

4. Resultados Pretendidos

Manter o funcionamento da unidade eleitoral de maneira adequada, a fim de não haver descontinuidade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente, nos termos da Lei 8.666/93.

5. Indicação de Integrante Demandante

Nome do Servidor	Matrícula	Telefone	E-mail
Tales Pedro da Silva Santos	1021	9360	sesad@tre-pe.jus.br

6. Anexos

7. Aprovação e Assinaturas

Obs.: Devem assinar este documento o integrante demandante, o titular (chefia imediata) e o gestor tático da unidade demandante.



Documento assinado eletronicamente por **TALES PEDRO DA SILVA SANTOS, Chefe de Seção**, em 08/09/2024, às 13:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 10/09/2024, às 13:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2671686** e o código CRC **AC69859B**.



Estudos Técnicos Preliminares
Serviços de Locação de Imóveis

1. Análise de Viabilidade da Contratação

1.1. Descrição Sucinta do Objeto

Necessidade de prorrogação do contrato de locação do Cartório da 68ª Zona Eleitoral/São José do Egito, com reajuste.

1.2. Unidade Demandante

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Seção de Serviços de Apoio Administrativo	SESAD

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2671686).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua 25 de Agosto, 417 - Centro - São José do Egito/PE, objeto do contrato de locação nº 038/13 (0298636).

A vigência do contrato encerra-se em **31/12/2024** (2416796), fazendo-se necessária a prorrogação contratual ou a busca por outro imóvel no Município, visando a garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local adequado evitando que os serviços cartorários sejam interrompidos.

O Despacho Desembargadores 2394337 autorizou a prorrogação , por **12 (doze) meses**, pelo período de **1.º/01 até 31/12/2024**, do Contrato n.º 38/2013, de locação do imóvel urbano situado que abriga o Cartório Eleitoral da 068.ª Zona Eleitoral, com reajuste, condicionando a despesa à disponibilidade orçamentária. A redução do prazo de prorrogação proposto deve-se ao fato de o valor do metro quadrado no município apresentar-se inferior ao do imóvel atualmente ocupado, bem como da exiguidade de tempo para uma nova contratação sem prejuízos para a unidade cartorária em comento, notadamente em ano eleitoral.

Importa destacar que em nova pesquisa empreendida pelo Cartório Eleitoral no mês de agosto/24, verificou-se que o metro quadrado do imóvel atualmente ocupado apresenta valor menor do que os 2 imóveis localizados na pesquisa.

Ocorre que este Regional já vem adotando o procedimento do Chamamento Público para fins de realização das novas contratações sob a égide da lei 14.133/2021, conforme consta no SEI 0009732-44.2024.6.17.8000, em cumprimento à planilha de cronograma de locações pela Lei 14.133/2021, apresentada ao COGEST, consta no doc. 2498417 e foi aprovada pelo Cogest - Ata de Reunião nº 5 - Governança Institucional 2462315. Cronograma consta no doc. 2491299.

O SEI 0009732-44.2024.6.17.8000 está tratando dos procedimentos necessários para o Chamamento Público no município, e aguarda deliberações para prosseguimento.

A fim de garantir que a continuidade da locação até a conclusão daquele procedimento, sugerimos a prorrogação do contrato atualmente vigente, nos moldes da Lei 8.666/93, até **31/12/2026**, podendo haver rescisão antecipada.

1.5. Benefícios Esperados

Manter o funcionamento da unidade eleitoral de maneira adequada a fim de não haver descontinuidade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente, nos termos da Lei 8.666/93.

O imóvel atualmente locado apresenta:

- Estrutura adequada para funcionamento da unidade eleitoral;
- Custo da locação abaixo da média de valores calculada para o local, conforme pesquisa de preços enviada em agosto/24.
- Interesse na prorrogação contratual por parte do cartório e do locador.

1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão

SEI 0009732-44.2024.6.17.8000

1.7. Alinhamento Estratégico

Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:	Objetivo 10 – Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
Sequencial no Plano de Contratações Anual:	A contratação está prevista na PO 2025, com o valor de R\$ 30.784,44 Aguarda a publicação do PCA 2025.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

- Realizar uma nova locação a partir da pesquisa de imóveis locais, podendo ocasionar mudança de endereço da unidade eleitoral, sob a égide da Lei 14.133/2021, após regular procedimento de Chamamento Público.
- Realizar a prorrogação contratual com a permanência da unidade eleitoral no mesmo local, até que seja concluído o Chamamento Público de imóveis no município e seja firmado contrato nos moldes da lei 14.133/2021. Para isso, foi realizada pesquisa de imóveis locais pela unidade cartorária a fim de verificar se havia disponibilidade de imóveis e se o valor estava compatível com o preço praticado no mercado 2673033.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Com base na pesquisa de mercado foi verificado que a prorrogação contratual, com a permanência da unidade eleitoral no mesmo local, configura-se como solução mais adequada, pelos seguintes motivos:

- Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação com reajuste, e ciência da possibilidade de rescisão antecipada do contrato, a depender do resultado do Chamamento Público no município. (2692379).
- Manifestação de concordância do Cartório Eleitoral com a prorrogação (2671895), tendo sido mencionado que: *"o imóvel apresenta diversas vantagens que continuam a justificar a sua utilização pelo Cartório Eleitoral. Localizado no centro da cidade, o imóvel está em uma área de fácil acesso e amplamente conhecida pelos munícipes de São José do Egito e Tuparetama. Nas proximidades, encontram-se serviços essenciais como hotel, farmácia e feira livre, o que favorece o atendimento ao público e a operacionalização das atividades do Cartório. Além disso, as condições estruturais do imóvel permanecem adequadas e em perfeito estado de conservação, não havendo necessidade de reparos urgentes. O espaço interno atende de forma eficiente às necessidades da unidade eleitoral, contando com uma sala de atendimento ao público, áreas destinadas ao arquivo, administração, chefia, uma copa, além de dois banheiros com acessibilidade. Esses fatores contribuem para o bom funcionamento das atividades do Cartório e reforçam a vantajosidade da renovação contratual."*
- O custo do metro quadrado do imóvel atual está **menor** do que os localizados na pesquisa, o que justifica a manutenção da vantajosidade econômica. 2673033
- A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
- A regularidade fiscal restou demonstrada no Anexo IX- Certidões de regularidade (2720360).
- O locador acostou a declaração 07/2005-CNJ e declaração que não é casado, não sendo necessária a autorização de cônjuge para a prorrogação. (Anexo I- Declaração 07 CNJ e estado civil (2692462)
- Após consulta à ASJUR 2719120, foi pontuado que não há documento que **não consta dos autos qualquer informação ou documentação pertinente à alteração da situação jurídica do imóvel em questão, apta a justificar a solicitação de "mudança de titularidade" do Contrato de Locação n.º 038/2013, razão pela qual a locação continuará a ser pactuada com o locador pessoa física, cujos dados constam no Anexo VIII- Dados locador-pessoa física (2720308).**
- O proprietário anuiu com a permanência da locação nos mesmos moldes, mantendo a titularidade como pessoa física. 2720370**

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura no momento a necessidade de abrigar a unidade eleitoral, até que se conclua os trâmites necessários para a locação sob a égide da lei 14.133/2021.

1.10. Código do Serviço - CATSER

Não se aplica.

1.11. Análise de Custos

1.11.1. Servidor responsável pela pesquisa de preços

Nome do Servidor	Lotação do Servidor
Eliab Evangelista Sena	ZE068 - São José do Egito

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato 38/2013:

Contrato atual	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
38/2013	168,00m²	R\$ 2.452,30	R\$ 14,59

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Cumprir informar que fora realizada uma pesquisa de mercado de imóveis localizados no município, na data de 02/08/2024, foram identificados os seguintes imóveis e respectivos valores de aluguel 2653073:

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m2	Endereço
Imóvel 1	300m2	R\$ 4.200,00	14,00	BR 110, 789, bairro Planalto, São José do Egito
Imóvel 2	300 m2	R\$ 5.600,00	18,66	Av. Manoel de Siqueira, s/n. Bairro São João, São José do Egito

Média calculada por metro quadrado: R\$ 16,33 (dezesesseis reais e trinta e três centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01 e 02 apresentam o valor médio de R\$ 16,33 por m², valor acima do valor atualmente locado, que importa em R\$ 14,59 (quatorze reais e cinquenta e nove centavos).

Dessa análise percebe-se que o valor do metro quadrado do contrato atual apresenta-se vantajoso do ponto de vista financeiro.

1.11.5. Método utilizado para a definição do preço estimado e justificativa da metodologia utilizada

Ressaltamos que o locador não abriu mão do reajuste, conforme declaração acostada. 2692379

1.11.6. Valor estimado obtido

Conforme cálculos atualizados pela ASSEC (2464586) na contratação atual, SEI 0000665-02.2017.6.17.8000 , seguem os valores atualizados da contratação, a partir de 01/01/2024:

CT 38/2013 – Aldo Gomes da Silva (8º TA)				
Instrumento	Período	Valor Anual antes do reajuste	Valor Anual após o reajuste	Reajuste
8º Termo Aditivo	01/01/2024 a 31/12/2024	R\$ 28.525,97	R\$ 29.427,82	R\$ 901,85
TOTAL (2024)		R\$ 28.525,97	R\$ 29.427,82	R\$ 901,85

PRORROGAÇÃO 2025 - R\$ 29.427,82- (vinte e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), para a vigência compreendida entre 01/01/2025 a 31/12/2025.

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.452,30	12	R\$ 29.427,82

PRORROGAÇÃO 2026-R\$ R\$ 29.427,82 - (vinte e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), para a vigência compreendida entre 01/01/2026 a 31/12/2026.

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.452,30	12	R\$ 29.427,82

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2025 é de R\$ 30.784,44, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação para o ano de 2025.

Para 2026, haverá necessidade de inclusão da despesa no PCA 2026.

Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2025 totalizará em R\$ 30.751,56, conforme calculadora do cidadão (2694135) .

O valor atual sofrerá reajuste na época devida e será objeto de cálculos pela ASSEC.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica.

2.2. Sustentabilidade

Não se aplica.

2.2.1. Critérios Sociais

Não se aplica.

2.2.2. Critérios Ambientais

Não se aplica.

2.2.3. Critérios Culturais

Não se aplica.

2.2.4. Critérios de Acessibilidade

Não se aplica

2.2.5. Critérios de Saúde

Não se aplica.

2.3. Exigências e solicitações a serem feitas ao locador

Não se aplica.

3. Estratégia para a Contratação

3.1. Natureza do objeto

Não se aplica.

3.2. Modalidade da contratação

Adesão à Ata de Registro de Preços (ARP) de outro órgão federal	
Contratação Direta – Dispensa de Licitação	
Contratação Direta – Inexigibilidade	
Diálogo Competitivo	
Pregão Eletrônico	
Pregão Eletrônico pelo Sistema de Registro de Preços	
Pregão Presencial	
Termo de Cooperação, Convênio ou documentos afins	
Outros (prorrogação do contrato com reajuste)	X

3.3. Justificativa para a modalidade de contratação escolhida

O contrato poderá ser prorrogado, nos termos do Parecer 207/2023 ASSDG (2672744), que assim se manifestou:

"Assim, no tocante especificamente à consulta sobre a possibilidade de prorrogação de contratos firmados sob a égide da Lei 8.666/2993, após a revogação daquele diploma legal, em 1º/04/2023, é legalmente possível, desde que motivado e demonstrada a vantagem para Administração em permanecer no imóvel então locado; mantidas as mesmas condições inicialmente pactuadas, mormente a base legal (Lei nº 8.666/1993) e, consequentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."

O contrato 38/2013, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda (0298636):

"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, este Contrato poderá ser prorrogado, a critério da locatária, mediante termo aditivo, mantidas todas as suas cláusulas e condições."

Dito isto, foi possível verificar que:

- Houve manifestação favorável pela permanência no imóvel, atestado pelo Chefe de Cartório 2692379;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com incidência de reajuste (2692379);
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN, CGU e está adimplente com as obrigações trabalhistas 2720360
- Foi acostada a Declaração-Resolução nº 007/2005 (CNJ) 2692462.
- Não há necessidade de juntada de anuência de cônjuge, pois o locador não é casado 2692462.

Uma vez que restam preenchidos os requisitos acima relacionados, entendemos como medida mais adequada a prorrogação do contrato vigente.

3.4. Período de Execução e Vigência do Contrato

O novo prazo de vigência da contratação será de **01 de janeiro de 2025 a até 31 de dezembro de 2026**, nos termos da Lei 8.666/93, podendo haver rescisão antecipada, a depender da finalização do Chamamento Público no município.

3.5. Formalização da Contratação

Assinatura de Termo Aditivo.

3.6. Classificação da despesa

Trata-se de despesa corrente cuja natureza da despesa é 339036.

3.7. Equipe de Planejamento da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Integrante Demandante	Tales Pedro da Silva Santos	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
Integrante Técnico	Não se aplica.			
Integrante Administrativo	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360

3.8. Equipe de Gestão da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Gestor da Contratação	Jeniffer Silveira chung	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9342
Fiscal Técnico				
Fiscal Administrativo	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341

4. Análise de Riscos

Descrição do Risco	Descrição do Dano	Probabilidade	Impacto	Criticidade	Ação de Controle ou Contingência	Prazo	Responsável
Não formalização da prorrogação em tempo hábil a continuidade do contrato de locação	Paralisação das atividades administrativas e judiciais desempenhadas nos imóveis em questão de forma presencial. Custo com a desmobilização da unidade e adequação de um novo local.	1	Impossibilitar a continuidade da prestação dos serviços administrativos e judiciais de forma presencial.	3	Emitir os artefatos necessários a prorrogação no prazo pre-estabelecido.	30/09/2024	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

Não se aplica.

6. Anexos

- Pesquisa de Preços imóveis na localidade (2673033)
- E-mail interesse na prorrogação (2692379)
- Anexo I- Declaração 07 CNJ e estado civil (2692462)
- Anexo III- certidão municipal (2693932)
- Anexo IV- Calculadora do cidadão (2694135)
- Anexo VIII- Dados locador-pessoa física (2720308)
- Anexo IX- Certidões de regularidade (2720360)
- Anexo X- Resposta Proprietário Interesse Prorrogar (2720370)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 26/09/2024, às 11:56, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **TALES PEDRO DA SILVA SANTOS, Chefe de Seção**, em 26/09/2024, às 11:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trc-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2720392** e o código CRC **FFF5F6B4**.