



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/COAD/SA.

1.1 Titular da Unidade Demandante

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

2. Detalhamento da Demanda

2.1 Exercício do PCA

O valor consta na PO 2026 no valor de R\$ 46.530,00 . A publicação do PCA 2026 ocorrerá no segundo semestre.

2.2 Descrição Sucinta da Demanda

Necessidade de viabilizar local para a instalação e funcionamento do Cartório da 16ª Zona Eleitoral/Ipojuca, para os exercícios de 2026 e 2027.

2.3 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA

Serviços						
Nº Item	Descrição do Item	Grupo de Natureza da Despesa (GND)	Elemento de Despesa	CATSER	Quantidade	Unidade de Medida

1-	Locação de imóvel 16ª Ze-Ipojuca	33.90.36.15		4316	1	unidade
----	----------------------------------	-------------	--	------	---	---------

Valor Total da Demanda Previsto no PCA	R\$ 46.530,00
---	---------------

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 2026.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2025 (Termo Aditivo 2378794) , 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 e evitar que os serviços cartorários sejam interrompidos.

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada na Rua Coronel João de Souza Leão, 125, Centro, Ipojuca /PE.

4. Resultados Pretendidos

Garantir a adequação da infraestrutura física do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral às necessidades de funcionamento da Justiça Eleitoral, de maneira contínua

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 07/08/2025, às 08:44, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ROMERO CAMPOS DE LEMOS, Coordenador(a)**, em 03/09/2025, às 13:10, 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 **3022568** e o código CRC **A0274359**.

**Estudos Técnicos Preliminares****Serviços de Locação de Imóveis****1. Análise de Viabilidade da Contratação****1.1. Descrição Sucinta do Objeto**

Necessidade de viabilizar local para a instalação e funcionamento do Cartório da 16ª Zona Eleitoral/Ipojuca, por meio da prorrogação do contrato de locação vigente, para os exercícios de 2026 e 2027, **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 BS-DOD-despesa prevista no plano 3022568

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Coronel João de Souza Leão, 125, Centro, Ipojuca/PE, objeto do contrato de locação nº 053/2013 -8º Termo Aditivo 2378794.

A vigência do contrato encerra-se em **31/12/2025**, 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.

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, por meio da prorrogação do contrato vigente.

O imóvel atualmente locado, conforme considerações do Chefe de Cartório:

- Atende perfeitamente as necessidades da Zona;
- Persistem os motivos de vantajosidade da locação, sobretudo em face dos altos valores constantes na pesquisa e do custo de desmobilização, reformas e adaptações;
- Os imóveis no município não atendem satisfatoriamente as necessidades de estrutura do cartório.

1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão

Não há.

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
Impacto no PLS:	Não se aplica
Sequencial no Plano de Contratações Anual:	A contratação está prevista na PO 2026.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

1. Realizar uma nova locação a partir da pesquisa de imóveis locais, resultando na mudança da unidade eleitoral.

Para a realização de nova locação, nos moldes da lei 14.133/2021, há necessidade de empreender Chamamento Público no município, a fim de prospectar possíveis imóveis na localidade que possam atender às necessidades de instalação do Cartório Eleitoral.

O Tribunal, por meio de decisão do COGEST aprovou um cronograma de prioridade que determinou que o Chamamento Público em Ipojuca deverá ocorrer entre 2028/2029. Vide Informação 10554 deliberação do COGEST (2956813).

O Chamamento Público no município não será realizado no momento, o que nos leva à necessidade de análise quanto à permanência da vantajosidade da manutenção do contrato vigente.

2. Realizar a prorrogação contratual com a permanência da unidade eleitoral no mesmo local.

Diante da possibilidade de prorrogação do contrato atualmente vigente, 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. A pesquisa consta doc. no Anexo VII- Pesquisa de Mercado (3012318).

O contrato atual possui o valor de locação mensal de R\$ 3.685,43 (Três mil seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e três centavos), tendo a locadora aberto mão do reajuste em 2024 e 2025. O valor corresponde a R\$ 29,25 por metro quadrado. A média aritmética simples de valores calculada para a locação naquela localidade é de R\$ **56,58 (Cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)**, o metro quadrado, de acordo com pesquisas de preços.

Acrescente-se que há interesse do Cartório e da locadora na prorrogação do contrato-doc. 2959145 e doc. 3012322.

Diante do exposto, a opção mais indicada para o momento é a prorrogação do contrato vigente.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Percebe-se que financeiramente é vantajoso para o Tribunal a renovação em tela, pois o valor do metro quadrado apresenta-se bem inferior aos outros imóveis constantes da pesquisa de mercado, e há interesse da nova proprietária em realizar a prorrogação.

O imóvel atende aos interesses do cartório eleitoral , tendo a cada ano, sido renovada a permanência contratual, por meio de termos aditivos. O último termo aditivo firmado é o de número 08, conforme se observa em 2378794.

Foi apresentada procuração da proprietária, Miguelina Aguiar de Farias a sua filha Rita de Cássia Aguiar Carneiro da Silva, com poderes para representá-la perante o Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco no que se refere ao Contrato 053/2013, locação do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral. Anexo IX-Procuração para assinatura do contrato (3022913).

Diante do exposto, encaminhamos a proposta de locação do mesmo imóvel, para apreciação superior, nos termos da Lei 8.666/93.

É possível verificar que:

1. Há Interesse por parte da proprietária do imóvel (Miguelina) na prorrogação do contrato de locação com reajuste.-Declaração PROPRIETÁRIA concorda com reajuste (2959145)
2. Há Manifestação do cartório eleitoral no sentido da permanência do interesse da unidade na prorrogação da locação. Anexo VIII- Justificativa do Chefe (3012322).
3. Há Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado do imóvel atualmente ocupado é de R\$ 29,25 (vinte e nove reais e vinte e cinco centavos), preço abaixo da média do valor dos imóveis da pesquisa de mercado que foi de **R\$ 56,58 (Cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)**, conforme demonstrado no presente ETP.
4. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local.
5. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
6. O imóvel obteve as seguintes classificações internas: SEARQ (NAI): Ótimo (0 pontos), Avaliação do Cartório sobre o estado de conservação: Bom (1 ponto).(2840581), Exigência do ID34 (área mínima): Atende (0 pontos) conforme Relatório 2849314.
7. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos:

- Anexo I- Certidão municipal válida até 05-09-25 (2988587), Anexo II- Certidão Estadual (2989733),Anexo III- Certidão Federal (2991825), Anexo IV- Certidão de Débitos Trabalhistas (2997519),Anexo V- Situação Cadastral - CPF (3008890),Anexo VI- CADIN (3008893), Anexo XIII- Certidão CGU (3024023).

8. O Pronunciamento 496/2024-ASJUR afirmou não existir óbice para que a Administração prorrogue a vigência de cobntratos firmados com base na Lei 8.666/93, devendo observar a necessidade de fixar marco final para aplicação da citada Lei, o que já está previsto em cronograma aprovado pelo COGEST (2956813).

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura o menor dispêndio financeiro possível, diante da necessidade de abrigar a unidade eleitoral, sem se descuidar de aspectos relacionados à segurança, localização e conforto das instalações.

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
Jair Lima dos Santos	16ª ZE - Ipojuca

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 053/2013,0297976

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
053/2013	126m²	R\$3.685,43	R\$ 29,25

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VII- Pesquisa de Mercado (3012318).

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	217 m²	R\$ 7.000,00	R\$ 32,25
Imóvel 2	144 m²	R\$ 9.000,00	R\$ 62,50
Imóvel 3	200 m²	R\$ 15.000,00	R\$ 75,00

Média de preços na localidade: R\$ 56,58 (Cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados na região e verificamos que importou em **R\$ 56,58 (Cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos), o valor do metro quadrado.**

Desta forma, o custo do m² do contrato vigente é **muito inferior à média de valores** de locações encontradas no município, em julho/25, conforme Anexo VII- Pesquisa de Mercado (3012318).

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

Conforme previsão contratual, há possibilidade de reajuste do valor do contrato tendo por base a variação do IPC-A nos 12 (doze) meses de vigência contratual 1636590.

Ressaltamos que A LOCADORA deseja o reajuste, conforme doc. (2959145).

Acostamos para efeitos estimativos, previsão de reajuste calculado com a Calculadora do Cidadão do Banco Central. Anexo X- Calculadora do cidadão (3023721). O reajuste propriamente dito só será efetivado na época própria, pelo Núclei de Cálculos do TRE-PE.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2026 - COM REAJUSTE - R\$ 46.591,68 Quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e um mil e sessenta e oito centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$3.882,64	12	R\$ 46.591,68

PRORROGAÇÃO 2027 - COM REAJUSTE - R\$ R\$ 46.591,68 Quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e um mil e sessenta e oito centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$3.882,64	12	R\$46.591,68

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2026 é de **R\$ 46.530,00**, valor insuficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual previsto para 2026 (reajuste estimado) do contrato atual é de **R\$ 46.591,68**. Os cálculos precisos só serão realizados na época devida, pelo NUCALC.

Haverá necessidade de solicitar aumento do PCA 2026, quando de sua publicação.

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

Conforme Resolução nº 401/2021 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), devem ser adotadas medidas para garantir a acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida oferecendo a eliminação de barreiras urbanísticas ou arquitetônicas nos imóveis para promover a igualdade.

Vide especificações contidas na página 105 do Guia Nacional de Licitações da AGU:

- Lei nº 13.146, de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência)
- Lei nº 10.098, de 2000 (Normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida)
- Decreto nº 5.296, de 2004 (Regulamenta Lei nº 10.098, de 2000)
- Decreto nº 6.949, de 2009 (Promulga a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, assinados em Nova York, em 30 de março de 2007)
- NBR 9050/ABNT (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

Considerando a necessidade de cumprimento da referida Resolução, consultamos a SEARQ a fim de saber se o imóvel atende os requisitos de acessibilidade no que se refere a existência de rampa adequada (com inclinação correta e corrimão caso necessário) e banheiro acessível. No e-mail (2306989) enviado, constou apenas os imóveis que não cumprem o requisito, dentre os quais não se encontra Ipojuca.

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-Anexo XII-Parecer 207/2023 ASJUR (3023805) que assim se manifestou:

"Assim, no tocante especificamente à consulta sobre a possibilidade de prorrogação de contratos firmados sob a égide da **Lei 8.666/2013**, 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."

Do mesmo modo, no Anexo XI- Pronunciamento 496, a ASJUR (3023788) se posicionou:

"não existe óbice legal para que os contratos de locação formalizados com fundamento na Lei n.º 8.666/1993 tenham sua vigência prorrogada com base no mesmo normativo e sem se sujeitar ao limite de 60 (sessenta) meses, ao tempo em que tal não colide com a recomendação, a qual ora se ratifica, para que a Administração fixe marco final para aplicação da Lei n.º 8.666/1993 compatível com a realidade deste órgão, a fim de afastar-se sua aplicação de modo ad aeternum."

Saliente-se que a Administração aprovou cronograma para a realização de Chamamentos Públicos nos municípios, conforme citado no item 1.8 do presente ETP.

O Contrato 053/2013 (0297976), prevê na Cláusula Segunda, Parágrafo Único:

"Parágrafo Único - Findo o prazo fixado nesta Cláusula, e se o Locatário desejar permanecer ocupando o imóvel ora locado, este Contrato poderá ser prorrogado, mantidas todas as cláusulas e condições."

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência da titular com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com reajuste;
- O custo da contratação está abaixo do valor de mercado;
- A locadora possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN, CGU e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação está prevista no contrato e não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel;
- A locadora é viúva, razão pela qual não necessita de anuência de cônjuge para a prorrogação.

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 2026 a até 31 de dezembro de 2027** , nos termos da Lei 8.666/93.

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	9341

3.8. Equipe de Gestão da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Gestor da Contratação	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360

Fiscal Técnico	Não se aplica			
Fiscal Administrativo	Maria Patrícia Leão Burle	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 atreladas às atividades eleitorais nos imóveis em questão.	3	Busca por imóvel público para compartilhamento de uso ou antecipação do Chamamento Público do município.	30/09/2025	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

Não se aplica.

6. Anexos

Anexo I- Certidão municipal válida até 05-09-25 (2988587)

Anexo II- Certidão Estadual (2989733)

Anexo III- Certidão Federal (2991825)

Anexo IV- Certidão de Débitos Trabalhistas (2997519)

Anexo V- Situação Cadastral - CPF (3008890)

Anexo VI- CADIN (3008893)

Anexo VII- Pesquisa de Mercado (3012318)

Anexo VIII- Justificativa do Chefe (3012322)

Anexo IX- Procuração para assinatura do contrato (3022913)

Anexo X- Calculadora do cidadão (3023721)

Anexo XI- Pronunciamento 496 ASJUR (3023788)

Anexo XII- Parecer 207/2023 ASJUR (3023805)

Anexo XIII- Certidão CGU (3024023)

Anexo XIV- Declaração de Nepotismo (3026693)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **TALES PEDRO DA SILVA SANTOS, Chefe de Seção**, em 08/08/2025, às 10:23, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 08/08/2025, às 10:24, 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 **3026708** e o código CRC **50159AF0**.