



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
Cássia Elayne Miranda de Almeida	918	3194-9360	sesad@tre-pe.jus.br

2. Detalhamento da Demanda

2.1 Descrição Sucinta da Demanda

Necessidade de viabilizar local para a instalação e funcionamento do Cartório da 10ª, 100ª e 117ª Zona Eleitoral/Olinda, para os exercícios de 2024 e 2025.

2.2 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA

O valor consta na PO 2024 no valor de R\$ 145.490,87.(Cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e noventa reais e oitenta e cente centavos) . A elaboração do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

2.3 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 no PCA 2023 sob o sequencial 86.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1597854), 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 Dr. Manoel de Almeida Belo, 1091, Bairro Novo, Olinda/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
Paula de Oliveira Pedroza Martins	796	3194-9341	sesad@tre-pe.jus.br

6. Anexos

Não se aplica.

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 **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 06/06/2023, às 13:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 06/06/2023, às 13:26, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 06/06/2023, às 13:35, 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 **2218079** e o código CRC **8CE9E1B2**.

**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 dos Cartórios da 10ª, 100ª e 117ª Zonas Eleitorais de Olinda para os exercícios de 2024 e 2025.

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 (2218079).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado a Rua Almeida Belo, 1091, Bairro Novo, Olinda/PE, objeto do contrato de locação nº 079/2013 (0297867).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1614853), 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, através da prorrogação do contrato vigente. O imóvel atualmente locado:

- O imóvel é situado em um bairro central de Olinda, servido por ampla rede de transporte público, favorecendo os eleitores que moram nas imediações do Cartório e aqueles que residem em bairros distantes.;
- O imóvel que abriga, confortavelmente, as três Zonas Eleitorais de Olinda e a Central de Atendimento ao Eleitor conta com seis (06) salas, uma (01) cozinha, quatro (04) banheiros e estacionamento;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais uma vez que suas condições estruturais permanecem adequadas para o funcionamento da unidade eleitoral.

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
Sequencial no Plano de Contratações Anual:	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 86. Ainda não houve a publicação do PCA 2024.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

1. Realizar uma nova locação a partir da pesquisa de imóveis locais, resultando na mudança da unidade eleitoral.
2. Realizar a prorrogação contratual com a permanência da unidade eleitoral no mesmo local.

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. A pesquisa consta do anexo IX (2218094).

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:

1. Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação nº 079/2013, sem reajuste (0297867), conforme Anexo VII (2253387).

2. O imóvel encontra-se adaptado para as necessidades cartorárias.

3. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade. Seguem considerações do cartórios eleitoral:

*"O imóvel que abriga, confortavelmente, as três Zonas Eleitorais de Olinda e a Central de Atendimento ao Eleitor conta com seis (06) salas, uma (01) cozinha, quatro (04) banheiros e estacionamento, o que é fundamental para o bom desenvolvimento das atividades cartorárias. Esclareço que cada uma das três(03) salas em que funcionam as Zonas Eleitorais são divididas em três partes (uma sala maior em que trabalham os servidores, uma sala para o juiz e outro pequeno ambiente para o arquivo)
O local é situado em um bairro central de Olinda, servido por ampla rede de transporte público, favorecendo os eleitores que moram nas imediações do Cartório e aqueles que residem em bairro distantes.
Por fim, informo que já é do conhecimento dos moradores de Olinda a atual localização das ZE's /CAE de Olinda, pois as mesmas já se encontram neste imóvel desde 2010.
Considerando a concordância dos Chefes das ZE's /CAE e diante das justificativas acima, solicito a renovação do imóvel em que funcionam as três Zonas Eleitorais de Olinda e a Central de Atendimento ao Eleitor"*

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I (2238010), II (2238013), III (2238014), IV (2238018), V (2247569) e VI (2253385).

5. O imóvel está sendo locado pelo TRE-PE desde 2010, possuindo a estrutura adequada ao funcionamento das zonas eleitorais de Olinda.

6. Os imóveis apontados na pesquisa de mercado foram retirados de anúncios de internet e teriam que ser adaptados para o uso dos cartórios eleitorais, pois se tratam de casas residenciais, que não estão adequadas para o uso das unidades eleitorais.

7.O imóvel 1 está localizado no Sítio Histórico de Olinda, no Carmo, com 1.500m² de área total, 12 quartos, 4 wc, 4 salas, terraço em U, 30 vagas de garagem, despensa, quintal, Rua pavimentada, e 12 quartos. Contudo, conforme estão constante no Anexo X, trata-se de um casarão com arquitetura a ser preservada e que necessitará de manutenção e adequações em sua estrutura, com metragem bem superior a necessária para funcionamento das unidades.

8.O imóvel 2 é um imóvel que possui área superior ao atualmente locado, contudo está localizado em Avenida principal, o que dificulta o estacionamento de veículos, sendo o valor mensal proposto superior ao atualmente pago na locação vigente.

9.O imóvel 3 é um imóvel que possui área superior ao atualmente locado, aparentemente apresenta necessidade de manutenção e precisaria passar por adequações em sua estrutura, está localizado em Avenida principal, apresentado dificuldade para estacionamento de veículo, sendo o valor do aluguel proposto superior ao atualmente pago na locação vigente.

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
MARCUS PAULO DE ANDRADE LIMA	100ª ZE - OLINDA

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 079/2013 0297867:

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (Atual)	Valor (m²)
079/2013	400 m²	R\$ 11.460,67	28,65

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

IMOVEL	ÁREA TOTAL	VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO	VALOR/m²
Imóvel 1	1.500 m²	R\$ 12.000	R\$ 8,00
Imóvel 2	456 m²	R\$ 15.200	R\$ 33,33
Imóvel 3	700 m²	R\$ 13.000 (mais taxas)	R\$ 18,57

Média de preços na localidade: R\$ 19,96 (dezenove reais e noventa e sesi centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que so imóveis da pesquisa apresentavam média de valor do m² ABAIXO do atualmente locado. A média de metro quadrado calculada foi de R\$ 19,96.

Cumpr ressaltar que o valor do metro quadrado, por si só, não deve ser considerado exclusivamente como elemento de vantajosidade da locação, as

considerações foram pontuadas no item 1.9.

Ademais, o imóvel a ser considerado demandaria adequações necessárias para abrigar as 3 zonas eleitorais de Olinda e a Central de Atendimento ao Eleitor, que anteriormente funcionava no Expresso Cidadão em Olinda, o

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 (Item 1.2 do 7º Termo Aditivo ao CT 079/2013.)

Registramos, porém, que o locador aceitou **não aplicar o reajuste**, concordando em manter o valor atual do contrato, conforme Anexo VII 2253387.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE-R\$ 137.528,00 (Cento e trinta e sete mil, quinhentos e vinte e oito centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 11.460,67	12	R\$ 137.528,00

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE-R\$ 137.528,00 (Cento e trinta e sete mil, quinhentos e vinte e oito centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$11.460,67	12	R\$ 137.528,00

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ R\$ 145.490,87**.(Cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e noventa reais e oitenta e cente centavos), valor suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 137.528,00**.

Ano	Valor Anual
2024	R\$137,528,00
2025	R\$137,528,00
Valor Total Estimado	R\$ 275.056,00

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 547 (2277683).

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 necessários.

Em resposta a SEARQ informou que os cartórios estão no primeiro pavimento e que não há elevador ou rampa de acesso, e-mail (2262368).

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** (2168959), 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 079/2013, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda (0297867):

"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se o Locatário desejar permancer ocupando o imóvel locado, este Contrato poderá ser prorrogado, mantidas as cláusulas e condições."

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem incidência de reajuste;
- O contrato está sem reajuste há seis anos (desde 01/01/2016 mantém o mesmo valor);
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel, com custos de mobilização e desmobilização dos imóveis envolvidos.
- Em razão da mesma localização desde 2011, os eleitores já estão habituados ao atual endereço;
- Desde abril/2018, o imóvel também abriga a Central de Atendimento ao Eleitor que funcionava no Expresso Cidadão em Olinda, portanto o prédio tem capacidade para atender **a todos os eleitores da cidade de Olinda**;
- Pelo exposto, a atual localização das 03 (três) Zonas Eleitorais e da Central de Atendimento ao Eleitor **pode ser mantida**, de modo que os servidores possam realizar suas atividades e o atendimento ao eleitor seja mantido com excelência.

Neste momento, entendemos que **a prorrogação do contrato é a opção mais adequada**, uma vez que o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias, mantém boas condições físicas, excelente localização, conforme informação do próprio cartório. Além do interesse do cartório eleitoral e do proprietário do referido imóvel em realizar a prorrogação.

Ressaltamos que em caso de uma nova locação, o imóvel necessitará de adequações físicas, hidráulicas, elétricas.

Ressaltamos, ainda, que o locador abriu mão, novamente, do reajuste, ou seja, em 2024 o valor mensal da locação será o mesmo de 2017.

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 2024 a até 31 de dezembro de 2025 , 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	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341
Integrante Técnico	Não se aplica			
Integrante Administrativo	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360

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 tem.			
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 atreladas às atividades eleitorais nos imóveis em questão	3	Emitir os artefatos necessários a prorrogação no prazo estabelecido no art. 4º da Resolução nº 210/2014 deste TRE	30/09/2023	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

6. Anexos

- Anexo I - Consulta ao CADIN (2238010)
- Anexo II - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado (2238013)
- Anexo III - Certidão negativa de débitos trabalhistas (2238014)
- Anexo IV - Comprovante de situação cadastral no CNPJ (2238018)
- Anexo V - Certidão negativa de débitos tributários federais (2247569)
- Anexo VI - Certidão negativa de débitos municipais (2253385)
- Anexo VII - Manifestação locador (2253387)
- Anexo VIII-Declaração CNJ (2294537)
- Anexo IX-Pesquisa de imóveis (2310045).
- Anexo X - Fotos dos imóveis - pesquisa de mercado (2310076)
- Documentos Diversos: Manifestação cartório (2218085)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 21/09/2023, às 12:31, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 22/09/2023, às 13:50, 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 **2320211** e o código CRC **75A63253**.