



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 107ª Zona Eleitoral/Afrânio, 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\$ 29.272,76.(Vinte e nove mil, duzentos e setenta e dois reais e setenta e seis 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 64.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1665884), 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 Avenida Francisco Rodrigues, 229, centro, Afrânio/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 07/06/2023, às 11:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 07/06/2023, às 15:54, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA**,
Coordenador(a), em 07/06/2023, às 15:54, 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 **2229051** e o código CRC **97E4DF5A**.



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 107ª Zona Eleitoral/Afrânio, 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 (2229051).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Av. Francisco Rodrigues, 229 - Centro - Afrânio/PE, objeto do contrato de locação nº 096/2013 (0300127).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1665884), 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:

- Localiza-se no centro da cidade, precisamente na avenida principal da sede do município, com pavimentação asfáltica, próximo da agência do Banco do Brasil, Correios, Lotérica e instalações provisórias do Fórum da Comarca, o que torna um local de fácil acesso para os Eleitores;
- Apresenta iluminação noturna adequada e no Cartório foi instalado sistema de segurança por meio de câmeras de vigilância;
- O imóvel apresenta boas instalações físicas;
- O imóvel é relativamente novo, atende, inclusive, aos requisitos de acessibilidade no que tange à existência de rampas de acesso, portas mais largas e banheiro adaptado para pessoas com dificuldade de locomoção.

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 64.

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 no doc. 2234203.

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 2267448.

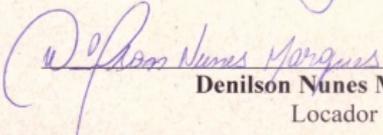
Em resposta ao Ofício nº 5718/2023/SESAD, vimos, por meio desta, manifestar nosso interesse em prorrogar o contrato de locação mantido com esse Tribunal, referente ao imóvel onde funciona o Cartório Eleitoral no município de Afrânio/PE, pelo período de 1º/01/2024 até 31/12/2025.

Informamos que **abrimos mão do reajuste** previsto contratualmente.

Por fim, ressaltamos que estamos cientes da alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPC-A.

Atenciosamente,

Afrânio/PE, 14 de Junho de 2023.


Denilson Nunes Marques
Locador

2. Considerações do Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel(2234192):

Senhor (a) Chefe de Seção,

Em atenção à mensagem eletrônica datada de 18/05/2023, venho informar que o Juízo Eleitoral da 107ª ZE - Afrânio e Dormentes possui interesse na prorrogação do contrato de locação do prédio onde hoje funciona o Cartório Eleitoral desta 107ª ZE/PE, vez que o imóvel está situado no centro da cidade, precisamente na avenida principal da sede do município, com pavimentação asfáltica, próximo da agência do Banco do Brasil, Correios, Lotérica e instalações provisórias do Fórum da Comarca. A iluminação noturna é adequada e no Cartório foi instalado sistema de segurança por meio de câmeras de vigilância.

Quanto às condições físicas do bem, não vislumbro danos visíveis à estrutura do imóvel que impossibilitem a renovação do contrato.

Trata-se de imóvel relativamente novo, que atende, inclusive, aos requisitos de acessibilidade no que tange à existência de rampas de acesso, portas mais largas e banheiro adaptado para pessoas com dificuldade de locomoção.

Na oportunidade, encaminho a pesquisa de preços contendo 05 (cinco) imóveis, 02 (dois) dos quais pertencem ao mesmo proprietário do prédio locado ao TRE-PE. Por desconhecer a existência de imóveis disponíveis à locação na cidade de Afrânio, a cotação de preços contempla tão somente imóveis efetivamente locados.

Atenciosamente.

Ayala Carvalho Vieira
Chefe de Cartório

2. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.

3. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos III 2241980, IV 2241984, V 2241985 , VI 2241987, VII 2242000 e VIII 2267441.

5. Os imóveis constantes da pesquisa de mercado, apesar de apresentarem o valor do m² inferior ao do imóvel objeto de análise, **encontram-se locados**.

O Chefe do Cartório destacou que " *Por desconhecer a existência de imóveis disponíveis à locação na cidade de Afrânio, a cotação de preços contempla tão somente imóveis efetivamente locados.*" (2234192).

Desta forma, inviabilizada está a possibilidade de análise de uma possível nova locação.

Na pesquisa de imóveis, Anexo II (2234203), foram feitas as seguintes observações em relação aos imóveis apresentados:

- Imóvel 1: Obs.: imóvel locado ao Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, funcionando no prédio, além da Vara Única da Comarca de

Afrânio/PE, a Defensoria e Ministério Público Estaduais.

- Imóvel 2: imóvel comercial contíguo ao Cartório Eleitoral, pertencente ao mesmo locador e com dimensões quase idênticas as do Cartório Eleitoral. Conta com área onde são dispostos os itens expostos à venda, bem como banheiro e depósito de mercadorias.
- Imóvel 3: imóvel locado para fins comerciais.
- Imóvel 4: : imóvel locado para fins comerciais.
- Imóvel 5: imóvel lançado na pesquisa de 2018. Naquela oportunidade, o prédio estava disponível para locação. Atualmente, o proprietário dividiu o ponto comercial ao meio e alugou o imóvel para duas lojas ao custo total de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura a permanência da locação da 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
Ayla Carvalho Vieira	107ª ZE - Afrânio

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 096/2013, conforme Apostila 13/2023 2100324.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
096/2013	120,33m²	R\$ 2.305,88	R\$ 19,16

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II 2234203.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	253,46 m²	R\$ 1.768,00 (locado)	R\$6,97
Imóvel 2	130,60 m²	R\$ 1.300,00 (locado)	R\$9,95
Imóvel 3	58,8 m²	R\$ 400,00 (locado)	R\$6,80
Imóvel 4	146 m²	R\$ 850,00 (locado)	R\$ 5,82
Imóvel 5	379,5 m²	R\$ 2.500,00 (locado)	R\$ 6,58

Média de preços na localidade: R\$ 7,23 (sete reais e vinte e três centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os cinco imóveis da pesquisa apresentam o valor do m² inferior ao atualmente locado, importando em R\$ 7,23 (sete reais e vinte e três centavos), o metro quadrado.

Contudo, o cartório apontou que:

"Por desconhecer a existência de imóveis disponíveis à locação na cidade de Afrânio, cotação de preços contempla tão somente imóveis efetivamente locados."

Portanto, os cinco imóveis pesquisados **não estão disponíveis para locação**.

Desta forma, mesmo o custo do m² do contrato atual sendo de R\$ 11,93 (onze reais e noventa e três centavos), valor superior ao custo estimado nas pesquisas empreendidas. No entanto, os imóveis da pesquisa não estão disponíveis para locação e não há outros imóveis a serem considerados, no momento.

Considerando que o imóvel locado é relativamente novo e encontra-se adaptado para as necessidades de funcionamento da unidade eleitoral, justifica-se a prorrogação contratual.

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.(1665884).

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX (2267448).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 27.670,63 (Vinte e sete mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e três centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$2.305,88	12	R\$27.670,63

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 27.670,63 (Vinte e sete mil, seissentos e setenta reais e sessenta e três centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$2.305,88	12	R\$27.670,63

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 29.272,76**, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 27.670,63**.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Para atender o Despacho AGS 2224666 no SEI 0000676-55.2022.6.17.8000, solicitamos a inclusão de cláusula que exija a inexistência, no ato da entrega do imóvel, de rejeitos e resíduos sólidos, segundo as definições do Art. 3º, incisos XV e XVI, da Lei nº 12.305/2010, se responsabilizando, inclusive, por qualquer material que tenham sido gerados anteriormente à locação e não tenham sido detectados no ato da vistoria, devendo ser retirados pelo locador no prazo máximo de 30 dias da constatação.

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. (2275622).

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.(2275621).

Em resposta, a SEARQ sinalizou positivamente em relação a Afrânio.

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 sem 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 8.666/2017**, 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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."*

O Contrato 096/2013 (0300127), 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."

Realizamos tratativas juntamente com o locador e o citado senhor **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX (2267448).

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem incidência do reajuste (2267448);
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- Não há outros imóveis disponíveis para locação.
- O Cônjuge do locador apresentou concordância com a prorrogação contratual (2267448).

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	Titular: Cássia Elayne Miranda de Almeida Substituta: Maria Patrícia Leão Burle	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360/9342
Fiscal Técnico	Não se aplica			
Fiscal Administrativo	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	934

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	Gestor da contratação

5. Informações Complementares

6. Anexos

- Anexo I - Manifestação do Cartório 2234192
- Anexo II - Pesquisa de mercado 2234203
- Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2241980
- Anexo IV - Certidão negativa de débitos Federais 2241984
- Anexo V - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2241985
- Anexo VI - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2241987
- Anexo VII - Certidão CADIN 2242000
- Anexo VIII - Certidão negativa de débitos imobiliários 2267441
- Anexo IX - Manifestação do locador e do Cônjuge 2267448

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Chefe de Seção em Exercício**, em 25/07/2023, às 10:54, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA PATRÍCIA LEÃO BURLE, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 25/07/2023, às 10:55, 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 **2278406** e o código CRC **8D339333**.