



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO
 Av. Gov. Agamenon Magalhães, 1.160 - Bairro Graças - CEP 52010904 - Recife - PE
 SEÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO - SESAD

REQUERIMENTO DE CONTRATAÇÃO/ESTUDOS PRELIMINARES – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Resumo do Objeto

Prorrogação, para os exercícios de 2022 e 2023, do Contrato de locação nº 096/2013, que tem por objeto a locação do imóvel onde se encontra instalado o cartório da 107ª Zona Eleitoral/Afrânio, sem reajuste.

2. Unidade Demandante

Seção de Serviços de Apoio Administrativo - SESAD/COAD/SA.

3. Justificativa da Contratação

O contrato atualmente vigente encerra-se em 31/12/2021, conforme se observa no sexto termo aditivo ([0990204](#)) fazendo-se necessária a prorrogação contratual. A prorrogação objetiva garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local adequado e evitar que os serviços cartorários sejam interrompidos e prejudicados com a não prorrogação.

Imóvel objeto do contrato:

Endereço	Área Total	Valor da locação	Valor/m ²
Imóvel objeto do contrato	120,33m ²	R\$2.305,89	R\$19,16

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m ²
Imóvel 1 (locado)	253,46m ²	R\$1.800,00	R\$7,10
Imóvel 2 (locado)	130,60m ²	R\$1.300,00	R\$9,95
Imóvel 3 (locado)	58,8 m ²	R\$ 350,00	R\$ 5,95
Imóvel 4 (locado)	146m ²	R\$800,00	R\$5,48
Imóvel 5 (locado)	379,5m ²	R\$2.500,00	R\$6,59

Levando em conta a pesquisa de mercado realizada pelo cartório eleitoral, conforme documento anexo, [1555040](#) o valor do aluguel do imóvel está acima dos valores praticados na localidade.

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis constantes da mesma são os informados em pesquisas

anteriores (2017,2018,2019), além de todos estarem alugados. Diante desse fato, solicitamos esclarecimentos ao Cartório Eleitoral, conforme e-mail anexo [1555067](#). Recebemos a seguinte resposta do chefe do cartório:

"Desconheço a existência de outros imóveis disponíveis à locação na sede do município de Afrânio."

Com a finalidade de **comprovar a vantajosidade da prorrogação do contrato atual, mesmo com o valor da locação superior aos demais, seguem, abaixo, alguns esclarecimentos do Chefe do Cartório:**

"Senhora Chefe de Seção,

Em atenção à mensagem eletrônica datada de 09/06/2021, venho informar que este 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, próxima a agência do Banco do Brasil, Correios, Lotérica, Prefeitura e instalações provisórias do Fórum da Comarca. A iluminação noturna é adequada e no Cartório foi instalado recentemente 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. O prédio detém perfeitas condições de uso e, coincidentemente, na data de hoje estão sendo concluídas as intervenções de serviços de pintura, revisão nas instalações elétricas e hidráulicas, nos termos do processo SEI nº 0011261-06.2021.6.17.8000. 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."

Ademais, o locador manifestou interesse na prorrogação contratual pelo período de 01.01.2022 a 31.12.2023 e abriu mão do reajuste contratual. [1556174](#)

A fim de justificar a manutenção do preço da locação, o locador assim se manifestou:

Em resposta ao ofício nº 4462/2021/SESAD referente ao contrato de locação para a redução do aluguel, acredito que os senhores irão entender, pois pode ser que existam imóveis com o aluguel mais baixo, porém são imóveis antigos com pisos, portas e fios visivelmente velhos e danificados pela questão do tempo, além de alguns também ficarem em estado deplorável após a chuva, o que ocasionará grandes prejuízos para o inquilino, como por exemplo o fórum que é uma residência muito antiga, a qual a proprietária apenas entregou e pronto. Diferente do ponto comercial a qual o Cartório eleitoral está localizado atualmente, que apresenta instalação e encanação totalmente novas, um local bem ventilado, onde não temos problemas com (goteiras) chuvas, o que resultará em zero o custo de manutenção, sem falar na ótima localidade, já que o mesmo se localiza em frente ao Banco do Brasil, próximo ao fórum, a lotérica e aos correios, viaturas passando dia e noite em frente, no centro da cidade e na rua principal onde também fica de fácil acesso para as pessoas tanto do interior, como também para as que vem de outra cidade, e também vale ressaltar que a nossa cidade enfrenta um grande problema que é a falta de água, pensando nisso, nesse último ano foi colocado um reservatório de água, dez vezes maior que o outro, o que resulta em dez mil litros de água, e estou sempre pronto ajuda o inquilino.

Atenciosamente,



Denilson Nunes Marques

Locador

Diante do exposto acima, apesar de o preço do metro quadrado ser superior aos dos imóveis da pesquisa, 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 (próximo da agência do Banco do Brasil, Correios, Lotérica, Prefeitura e Fórum da Comarca), possui boa iluminação, água suficiente, atende aos critérios de acessibilidade, além de contar com sistema de segurança por meio de câmaras de vigilância, **não havendo opções iguais ou melhores no momento da pesquisa**, visto que os 5 imóveis da pesquisa estão ocupados.

Em acréscimo, foi informado que foram executados serviços de pintura, revisão nas instalações elétricas e hidráulicas, nos termos do SEI [0011261-06.2021.6.17.8000](#), o que gerou custos com adequações e melhoramentos do imóvel executados no âmbito do Plano de Melhorias 2021, da Seção de Manutenção deste Tribunal. Tais serviços foram concluídos em 25/06/2021.

4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a prorrogação do contrato para o exercício 2022 está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2022, no valor de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais)

Em relação à despesa de 2023, será inserida na proposta correspondente no momento da elaboração da mesma.

5. Sugestão de modalidade da contratação:

Deixamos de sugerir modalidade de contratação por se tratar de prorrogação de contrato de locação, inicialmente celebrado em decorrência de uma dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da lei 8.666/93.

6. Custo da Contratação

O Custo total com a presente contratação será **R\$55.341,26 (cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta e um reais e vinte e seis centavos)**.

Sendo R\$27.670,63 (vinte e sete mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e três centavos) para o **exercício 2022** e R\$27.670,63 (vinte e sete mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e três centavos) para o **exercício 2023**.

Resalto que o locador **abriu mão, NOVAMENTE, do reajuste** previsto contratualmente e tem ciência que o índice de reajuste do TRE-PE é o IPC-A. [1556171](#)

7. Vigência do Contrato

O Termo Aditivo a ser firmado terá vigência a partir de **1º/01/2022 até 31/12/2023**.

Resaltamos que esta SESAD consultou a ASSDG sobre a possibilidade de prorrogação e formalização de Contratos de Locação de Imóveis por prazo **maior** do que 12 (doze) meses, em resposta a ASSDG entendeu, **desde que tal prazo seja determinado e fundamentado pelo setor demandante**, que:

1) é possível estabelecer prazo de vigência contratual maior que 12 (doze) meses nos casos de Contratos de Locação de Imóveis a serem firmados por este TRE/PE;

2) prorrogar a vigência dos Contratos de Locação de Imóveis já firmados por este Tribunal por prazo maior que 12 (doze) meses.

Apoiado no Parecer nº 422/2019/ASSDG, anexo, solicitamos que o referido contrato seja prorrogado pelo **período de 01/01/2022 até 31/12/2023**. Devido ao grande número de contratos, as prorrogações demandam muito trabalho (verificação de regularidade dos locadores/Imóveis, pesquisa de mercado, consulta cartórios, consulta proprietários...), além do gasto financeiro deste Tribunal, uma vez que todo Termo Aditivo tem que ser publicado, com um período maior de vigência, otimizaremos o tempo de trabalho do servidor e teremos uma economia para este Órgão.

8. Critérios de Sustentabilidade

Não se aplica.

9. Análise de Riscos

Risco	Risco:	Paralisação e prejuízo das atividades cartorárias desempenhadas no prédio atrelado ao objeto desta contratação, no caso da não prorrogação contratual.		
	Probabilidade:	Id	Dano	Impacto
	Baixa	1		
	Média	2		
	Alta	3	Paralisação das atividades administrativas e judiciais desempenhadas nos imóveis em questão.	Impossibilitar a continuidade da prestação dos serviços administrativos e judiciais atrelados às atividades eleitorais nos imóveis em questão.
	Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável

1	atendimento provisório em uma sala do TJ ou da prefeitura municipal, requisição do ônibus de atendimento móvel.	Administração Superior (Juizes Eleitorais/Diretor -Geral)
2		
3		

10. Apoio ao procedimento de contratação

Nome:	Cássia Elayne Miranda de Almeida
Matrícula:	309.16.918
Telefone:	3194.9342
E-mail:	sesad@tre-pe.jus.br

11. Gestores do contrato

Gestora do Contrato:	Cássia Elayne Miranda de Almeida(CPF 039.267.324-07)
Substituto:	Paula de Oliveira Pedroza Martins (CPF 030.527.504-61)

12. Informações Complementares

Não se aplica.

13. Anexos

- Consulta cartório eleitoral sobre a prorrogação do contrato de locação [1536847](#);
- Ofício 4121-2021-SESAD sobre interesse do proprietário na prorrogação contratual; [1540322](#)
- Resposta cartório sobre a prorrogação do contrato de locação [1555034](#);
- Pesquisa de Mercado [1555040](#);
- e-mail - Solicitando esclarecimento sobre pesquisa de mercado [1555055](#);
- Of. n.º 4462/2021/SESAD – Consulta proprietário sobre redução do contrato de locação [1555135](#);
- Esclarecimentos adicionais do locador [1603524](#);
- Certidão Negativa de Débito Imobiliário [1556176](#);
- Certidão de Regularidade Fiscal do Estado de Pernambuco [1612384](#);
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF [1612378](#);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União [1612381](#);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas [1612385](#);
- CADIN [1612380](#).



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 03/09/2021, às 11:31, 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 **1612390** e o código CRC **E322E678**.

0000971-68.2017.6.17.8000

1612390v30

Criado por [050228530868](#), versão 30 por [050228530868](#) em 03/09/2021 10:24:34.