



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 109ª Zona Eleitoral/Santa Cruz do Capibaribe, 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\$ 69.821,40.(Sessenta e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e quarenta centavos) . A elaboração do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

**2.3 Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Objetivo do Plano Setorial da Unidade Gestora:</b>	não se aplica
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual, se houver:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 88.

### 3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1646538), 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 Maria Francisca, 39, Santo Antônio, Santa Cruz do Capibaribe/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 11:50, 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 13:20, 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 13:21, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2229721** e o código CRC **22DE8963**.

**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 109ª Zona Eleitoral/Santa Cruz do Capibaribe, 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 2229721.

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada na Rua Maria Francisca, 39, Santo Antônio, Santa Cruz do Capibaribe/PE.

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1646538), 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 apresenta:

- Estrutura adequada para funcionamento da unidade eleitoral;
- Vantajosidade econômica em relação ao custo de uma nova locação no município;
- Custo da locação abaixo da média de valores calculada para o local.
- Interesse na prorrogação contratual por parte do cartório e da locadora, que inclusive abriu mão do reajuste.
- Concordância do cônjuge da locadora com a prorrogação.

**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 88.

**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 Anexo II (2233174).

**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.

Cumpra registrar que a proprietária do imóvel manifestou interesse na **prorrogação sem reajuste**, conforme Anexo VII (2239352), cujo conteúdo segue abaixo transcrito:

*"Em resposta ao ofício 5674/2023/SESAD, venho, por meio desta, manifestar meu interesse em prorrogar o contrato de locação mantido com este tribunal, referente ao imóvel onde funciona o Cartório Eleitoral, no município de Santa Cruz do Capibaribe/PE, pelo período de 01/01/2024 até 31/12/2025.*

*Informo que **abro mão do reajuste previsto contratualmente.***

*Por fim, estou ciente da alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPC-A.*

*Atenciosamente,*

*Gizelda Ferraz Felix."*

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual cujo valor do metro quadrado é de em R\$ 25,17, valor abaixo da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 59,36.

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

O Cartório se manifestou quanto à prorrogação (2232744):

*"Prezados,*

*Há interesse em prorrogar o referido contrato, pelo período de 01.01.24 a 31.12.25. Pois tanto os motivos da vantajosidade da locação persistem, assim como as condições estruturais do imóvel permanecem adequadas para o funcionamento da unidade eleitoral."*

*Thiago Maciel*

*Chefe de Cartório - ZE109*

*Santa Cruz do Capibaribe*

*thiago.maciel@tre-pe.jus.br*

*Tel.: (81) 3194-9109 (whatsapp)*

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos III (2238390), IV (2238412), V (2238422), VI (2238426), VII (2239352), VIII (2249794).

Em razão do contrato originário de locação ter sido firmado em 2013, a locadora enviou a declaração de concordância do cônjuge na referida prorrogação, Anexo X (2241893).

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
Thiago Maciel	109ª ZE-Santa Cruz do Capibaribe

##### 1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 039/2013 - 8º Termo Aditivo (1646538):

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL) não haverá reajuste	Valor/m²
039/2013	218,50 m²	R\$ 5.500,00	R\$ 25,17

##### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II (2233174):

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	450m²	R\$ 40.000,00	R\$ 88,88
Imóvel 2	144m²	R\$ 5.500,00	R\$ 38,19
Imóvel 3	294m²	R\$ 15.000,00	R\$ 51,02

Média de preços na localidade: R\$ 59,03.

##### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Os imóveis localizados na pesquisa de mercado apresentaram valores maiores do que o valor atual do imóvel que abriga o cartório. A média do metro

quadrado dos imóveis pesquisados é de **R\$ 59,36 o metro quadrado**.

Desta forma, o valor atual da locação permanece ABAIXO da média dos preços dos imóveis localizados no município e a proprietária concordou em não reajustar o contrato.

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

Ressaltamos que realizamos tratativas junto a locadora para não aplicação do reajuste, tendo a mesma aberto **mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo VII (2239352), razão pela qual o custo da contratação permaneceu o mesmo dos anos anteriores.

#### 1.11.6. Valor estimado obtido

##### **PRORROGAÇÃO 2024 - R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 5.500,00	12	R\$ 66.000,00

##### **PRORROGAÇÃO 2025 - R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 5.500,00	12	R\$ 66.000,00

#### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R\$ 69.821,40.(Sessenta e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e quarenta centavos) sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação. A elaboração do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

O valor do contrato atual anual é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais). Para o período de vigência de 01/01/2024 a 31/12/2025, o custo é de R\$ 132.000,00.

## 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.

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 o imóvel atende aos critérios de acessibilidade, Anexo XII 2249861.

#### 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 contratual SEM REAJUSTEI)	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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."*

O Contrato 039/2013 (0300645) , prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda:

*"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se o Locatário desejar permanecer 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 da Contratada com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem reajuste, Anexo VII (2239352);
- O custo da contratação está abaixo valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- O Cônjuge da locadora concordou com a prorrogação contratual, Anexo X (2241893);
- A prorrogação não demanda custos com um novo processo de locação de imóvel.

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

<b>Integrante Técnico</b>	Não se aplica.			
<b>Integrante Administrativo</b>	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
<b>Gestor da Contratação</b>	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
<b>Gestor Substituto</b>	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341
<b>Fiscal Técnico</b>	Não se aplica.			
<b>Fiscal Administrativo</b>	Luciana Amorim Bandeira Campelo	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	Gestor da contratação

### 5. Informações Complementares

Não há.

### 6. Anexos

- Anexo I-Manifestação do cartório 2232744;
- Anexo II-Pesquisa de mercado 2233174;
- Anexo III-Comprovante de situação cadastral CPF 2238390;
- anexo IV-Certidão negativada de débitos trabalhistas 2238412;
- Anexo V-Certidão de regularidade fiscal estadual 2238422;
- Anexo VI-Certidão CADIN 2238426;
- Anexo VII-Manifestação locadora e certidão municipal 2239352;
- Anexo VIII- AGS (sustentabilidade) 2240634;
- Anexo IX- E-mail CMA (acessibilidade) 2240636;
- Anexo X- Declaração anuência de cônjuge 2241893;
- Anexo XI- Certidão Federal 2249794;
- Anexo XII- Informações SEARQ 2249861.

### 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 30/06/2023, às 19:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 30/06/2023, às 20:00, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2256065** e o código CRC **8F1A2204**.