



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 119ª Zona Eleitoral/Abreu e Lima, 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\$ 94.004,23. (Noventa e quatro mil, quatro reais e vinte e três 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 63.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023, 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 Duque de Caxias, 439, Centro, Abreu e Lima /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 21/08/2023, às 13:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 21/08/2023, às 18:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZA HELENA SANTOS LIMA, Analista Judiciário(a)**, em 22/08/2023, às 15:24, 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 **2235117** e o código CRC **B874504E**.



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 119ª Zona Eleitoral/Abreu e Lima, 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 2235117

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Duque de Caxias, 439 - Centro - Abreu e Lima/PE, objeto do contrato de locação nº 39/2021.1691268

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

1. Imóvel grande, com mais de 10 salas. Adequado e dividido para o bom funcionamento do Cartório Eleitoral;
2. Imóvel foi reformado/restruturado pelo TRE-PE em março/2022 como nova pintura e adequações necessárias ao bom funcionamento;
3. Imóvel é no centro do município sendo possível chegar facilmente de qualquer bairro pois há vastas opções de transportes públicos e privados;
4. Cartório funciona no mesmo imóvel há mais de 15 anos sendo de conhecimento de eleitores, membros partidários, candidatos e advogados onde o mesmo está localizado;
5. Fácil mobilização para sair do Cartório e chegar na maior parte dos locais de votação com agilidade.

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 63. Aguarda publicação 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 no doc. 2249491.

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 2273790
2. Considerações do Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel 2249496:
3. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidades de funcionamento da unidade.
4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2238184, II 2238186, III 2238192, IV 2238196, V 2238200 e IX 2273791.
5. Os imóveis constantes da pesquisa de mercado, apresentam o valor do m² **superior** ao do imóvel objeto de análise, conforme pesquisa de imóveis 2249491.

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura a permanência da locação da unidade eleitoral, sem se descuidar de aspectos relacionados à segurança, economicidade, 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
Alex Dantas Borba Cavalcanti	ZE119 - Abreu e Lima

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 39/2021 1691268, conforme apostila 02/23.2131041.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m ²
39/2021	308,81m ²	R\$ 7.404,94	R\$ 23,97
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m ²
39/2021	308,81m ²	R\$ 7.639,05	R\$ 24,73

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m ²
Imóvel 1	198m ²	R\$ 5.000,00	R\$25,25
Imóvel 2	200m ²	R\$ 7.000,00	R\$35,00
Imóvel 3	200m ²	R\$10.000,00	R\$50,00

Média de preços: R\$ 36,75 (trinta e seis reais e setenta e cinco centavos).

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\$ 36,75 o metro quadrado**.

Desta forma, o valor atual da locação permanece ABAIXO da média dos preços dos imóveis localizados no município, mesmo o proprietário não abrindo mão do reajuste.

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, conforme previswto na Cláusula Quarta.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo VIII 2273790.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 SEM REAJUSTE			
Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação do imóvel	R\$ 7.404,94	12	R\$ 88.859,28
PRORROGAÇÃO 2025 SEM REAJUSTE			
Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação do imóvel	R\$ 7.404,94	12	R\$ 88.859,28
Valor Total Estimado da Contratação	R\$ 177.718,56		

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R\$ 94.004,23, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação. O valor anual do contrato atual é de R\$ 88.859,28.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 524 (2276617) e Despacho de acolhimento de entendimento pelo DG (2283317).

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. (e-mail 2306989).

Em resposta, a SEARQ informou que inexistente corrimão na rampa de acesso e que inexistente banheiro acessível. Observação: Corrimão pode ser implantado na rampa de acesso interna. Sem possibilidade de banheiro acessível.

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 39/2021, previu na Cláusula Segunda:

*"Parágrafo único - Findo o prazo fixado nesta Cláusula, este Contrato poderá ser prorrogado, a critério da **Locatária**, mediante termo aditivo, mantidas todas as suas cláusulas e condições."*

Realizamos tratativas juntamente com o locador e o citado senhor não abriu mão do reajuste, conforme declaração acostada, Anexo VIII-2273790.

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, com incidência do reajuste 2273790;
- 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;
- Os imóveis disponíveis e citados na pesquisa de preços apresentam valores superiores de locação por metro quadrado.
- Houve a juntada de declaração de cumprimento à Resolução 007/2005-CNJ.2300946

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 se aplica.			
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	Gestor da contratação

5. Informações Complementares

6. Anexos

Anexo I - Comprovante de situação cadastral CPF 2238184

Anexo II - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2238186

Anexo III - Certidão negativa de débitos Federais 2238192

Anexo IV - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2238196

Anexo V - Certidão CADIN 2238200

Anexo VI - Pesquisa de mercado 2249491

Anexo VII - Manifestação do Cartório 2249496

Anexo VIII - Manifestação do locador 2273790

Anexo IX - Certidão negativa de débitos imobiliários 2273790

Anexo X-Declaração CNJ 2300946

Anexo XI-Calculadora do cidadão 2307062

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 23/08/2023, às 16:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 16:09, 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 **2307064** e o código CRC **3200B47A**.