



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

Contrato de locação do imóvel situado na Rua Duque de Caxias, 439, Centro, para os exercícios de **2022 e 2023**, onde se encontra instalado o cartório da 119ª Zona Eleitoral/Abreu e Lima, **com reajuste superior ao IPC-A. (Novo contrato).**

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 [1255905](#), 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.

Informo que nos termos da Cláusula Primeira, alínea “b”, do Oitavo Termo Aditivo ao Contrato n.º 074/2009, [0478125](#), houve a alteração do índice de reajuste do contrato para o IPC-A.

A SESAD enviou ofício 4117, consultando o locador sobre o interesse em prorrogar o contrato em referência, para os anos de 2022 e 2023. [1540199](#)

Em resposta, o locador **não abriu mão do reajuste previsto contratualmente e ainda, solicitou elevação de preço do aluguel cujo valor supera o índice de reajuste previsto contratualmente (IPC-A), para o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).** [1615227](#)

A título de informação, e de modo estimativo, se fosse considerado o índice de reajuste do valor do aluguel pelo IPC-A, haveria elevação do montante anual para algo em torno de R\$ 59.764,88 e R\$ 4.980,40 mensal. **Tal valor é inferior, portanto ao valor pretendido pelo Locador do imóvel.**

Pesquisa Realizada Pelo Cartório Eleitoral

Imóvel objeto do contrato sem reajuste (VALOR ATUAL):

Vide Informação 1891 [1420311](#)

Endereço	Área Total	Valor atual da locação	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	308,81m²	R\$4.569,40 mensal R\$ 54.832,86 Anual	R\$14,79

Imóvel objeto do contrato com reajuste IPC-A (ESTIMADO):

Vide Calculadora do Banco Central [1616573](#)

Endereço	Área Total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	308,81m²	R\$ 4.980,40 mensal R\$ 59.764,88 Anual	R\$ 16,12

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel 1	100m²	R\$ 5.000,00	R\$50,00
Imóvel 2	280m²	R\$ 15.000,00	R\$53,57
Imóvel 3	210m²	R\$ 10.000,00	R\$47,61

Novo valor solicitado (NOVO CONTRATO):

Endereço	Área Total	Valor da locação com NOVO VALOR	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	308,81m²	R\$ 7.000,00	R\$ 22,66

Conforme pesquisa de mercado realizada pelo Cartório Eleitoral, a média de valor do metro dos imóveis pesquisados é de R\$ 50,39 (cinquenta reais e trinta e nove centavos), conforme documento [1557238](#).

Cumpre pontuar que mesmo diante do aumento do valor inicial do contrato, o valor do aluguel do imóvel está **bem abaixo** dos valores praticados na localidade, ficando em R\$ 22,66 (vinte e dois reais e sessenta e seis centavos) o valor do metro quadrado do imóvel objeto da presente contratação.

Com a finalidade de comprovar a vantajosidade da prorrogação do contrato atual, seguem, abaixo, alguns esclarecimentos do chefe do cartório [1557235](#)

"Este Cartório Eleitoral de Abreu e Lima informa sobre a necessidade de renovação do contrato de aluguel, principalmente pelas seguintes razões:

- 1. Persistem as boas condições físicas das instalações;*
- 2. Baixo preço de aluguel comparando com outros imóveis locados no centro de Abreu e Lima ;*
- 3. O Cartório funciona há cerca de 15 anos nesse local, sendo assim, bem conhecido da população local;*
- 4. Eleições gerais em 2022 e precisaremos de um imóvel central e de conhecimento de todos devido a maior movimentação.*
- 5. Todas as linhas de ônibus que cruzam o município tem "paradas" a menos de 20 metros de distância do Cartório, graças a seu atual posicionamento privilegiado.*
- 6. Cartório grande e com vários ambientes atendendo as necessidades laborais.*

Lembrando que Abreu e Lima é um município grande com muitos bairros."

O locador do imóvel, em relação à prorrogação contratual, assim se manifestou [1615227](#):

"O valor do aluguel do imóvel ficou defasado em relação ao valor real de mercado;

Devido à situação econômica e inflacionária em que o Brasil se encontra, e aos altos valores da tributação de imposto de renda, não é mais do interesse dos proprietários continuar com a base de valor atual;

*Analizando o preço de mercado, a localização do imóvel, o valor venal do imóvel, e considerando ainda que é um contrato antigo com este Tribunal, sugerimos como valor para o aluguel do imóvel a quantia de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, sem margem para negociação.*

Mantenha-se o prazo de dois anos neste preço, reajustado pelo IPCA."

Observe-se que a manifestação do locador é conjunta com sua esposa, o que supre a necessidade de anuência de cônjuge, para a prorrogação de contratos de locação com prazo superior a 10 anos.

O locador manifestou interesse na renovação do contrato, pelo período de 01/01/2022 a 31/12/2023 (2 anos), condicionando-o ao reajuste do valor do aluguel para **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, em razão da defasagem do valor cobrado. Declarou ainda que o índice de reajuste é o IPC-A.

Diante das justificativas do Chefe do Cartório, entendemos que **a prorrogação do contrato é a opção mais adequada**, uma vez que o valor do aluguel está **bem abaixo** dos valores praticados na localidade, o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias, mantém boas condições físicas e excelente localização. Além do interesse do proprietário do referido imóvel e sua esposa, em realizar a prorrogação contratual.

Contudo, em razão de o valor solicitado pelo proprietário superar o valor previsto, após a incidência do reajuste previsto da Cláusula Primeira, alínea "b", do Oitavo Termo Aditivo ao Contrato n.º 074/2009 [0478125](#), submetemos à apreciação superior **a nova proposta de locação para o mesmo imóvel**.

4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a prorrogação do contrato está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2022, com o valor de R\$ 57.500,00. Para 2022, o valor necessário é R\$ 84.000,00.

A despesa, referente ao exercício 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

Conforme relatado, o locador solicita que o valor da locação passe dos atuais R\$ 4.569,40 mensais para R\$ 7.000,00 mensais.

Ressaltamos que **o citado locador não só não abriu mão do reajuste**, como apresentou contraproposta com valor superior ao da correção do índice acima informado, consistente em R\$ 7.000,00 (sete mil reais mensais), para o período de 2 anos, o que corresponde a um valor total de contrato de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).

Em sendo o valor de reajuste maior que o cálculo do índice contratualmente previsto, no contrato originariamente firmado com o TRE-PE, há necessidade de se fazer um **NOVO CONTRATO**.

Por essa razão, submetemos à apreciação superior a nova proposta de locação para o mesmo imóvel.

PERÍODO	BASE DE CÁLCULO	VALOR (R\$)
01/01/2022 a 31/12/22	R\$7.000,00 x 12 meses	R\$84.000,00
01/01/2023 a 31/12/23	R\$7.000,00 x 12 meses	R\$84.000,00
01/01/22 a 31/12/23	R\$7.000,00 x 24 meses	R\$ 168.000,00

7. Vigência do Contrato

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

8. Critérios de Sustentabilidade

O imóvel possui acessibilidade.

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 (039.267.324-07)
Substituto:	Paula de Oliveira Pedroza Martins (030.527.504-61)

12. Informações Complementares

Não se aplica.

13. Anexos

- Consulta cartório eleitoral sobre a prorrogação do contrato de locação - [1536831](#);
- Of. n.º 4117/20210/SESAD – Consulta proprietário sobre prorrogação do contrato de locação [1540199](#)
- Resposta cartório sobre a prorrogação do contrato de locação - [1557235](#)
- Pesquisa de Mercado - [1557238](#)
- Resposta cartório [1557235](#)
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários - [1615423](#)
- Certidão de Regularidade Fiscal do Estado de Pernambuco - [1604740](#)
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF - [1604749](#)
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - [1604735](#)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - [1604683](#)
- CADIN - [1604680](#)
- Calculadora do cidadão - Banco Central do Brasil [1616573](#)



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 09/09/2021, 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 **1617216** e o código CRC **B87F3D88**.