



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 13ª Zona Eleitoral/São Loureço da Mata, 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\$ 63.474,00. (Sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e zero 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 92.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1628819), 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 Joaquim Nabuco, 114, Centro, São Lourenço da Mata/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 22/08/2023, às 09:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 22/08/2023, às 09:47, 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 **2235737** e o código CRC **137F5F67**.

**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 13ª Zona Eleitoral/São Lourenço da Mata, 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 (2235737).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Joaquim Nabuco, 114 - Centro - São Lourenço da Mata/PE, objeto do contrato de locação nº 029/2013 (0297937).

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:

- Localiza-se na área central da cidade, próximo ao Fórum de Justiça, Câmara de Vereadores e a Sede da Prefeitura do município, o que torna de fácil acesso para a população;
- O imóvel apresenta ótima estrutura para o trabalho dos servidores e para atender o público que o procura.

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 92. Aguardando publicação do 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 doc. 2250070.

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 2258761.
2. Considerações do Cartório Eleitoral sobre a prorrogação contratual (2249650):
3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado fica em R\$ 11,35 (onze reais e trinta e cinco centavos), valor ABAIXO DA MÉDIA de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 15,47 (quinze reais e quarenta e sete centavos).
4. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2241923, II 2241927, III 2241932, IV 2241937, VII 2251228 e VIII 2257430.

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
Saulo Pacheco Montalvão	13ª ZE - São Lourenço da Mata

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 029/2013, conforme Apostila 16/2023 2102853.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
029/2013	440,60 m²	R\$ 5.000,00	R\$ 11,35
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (PREVISÃO DE REAJUSTE)	Valor/m²
029/2013	440,60 m²	R\$ 5.158,08	R\$ 11,70

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo V 2250070.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	200 m²	R\$ 5.000,00	R\$ 25,00
Imóvel 2	512 m²	R\$ 5.000,00	R\$ 9,76
Imóvel 3	600 m²	R\$ 7.000,00	R\$ 11,66

Média de preços na localidade: R\$ 15,47 (quinze reais e quarenta e sete centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 15,47 (quinze reais e quarenta e sete centavos)**. O custo do m² do contrato atual é R\$ 11,35 (onze reais e trinta e cinco centavos). Portanto, não seria vantajoso alugar um dos três imóveis citados na pesquisa, em razão dos custos envolvidos com a mobilização/desmobilização.

Desta forma, o valor atual da locação permanece ABAIXO da média dos preços dos imóveis localizados no município, mesmo com a previsão de 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 (item 1.2 da Cláusula primeira do 7º Termo Aditivo-1628819).

Apresentamos, no **Item 1.11.2**, uma estimativa de custos, de acordo com a **variação do IPC-A no período de julho de 2022 a junho de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo XIII-Calculadora do cidadão 2307761.

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 XI-Manifestação do Locador (2307301).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais e zero centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$5.000,00	12	R\$ 60.000,00

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais e zero centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$5.000,00	12	R\$60.000,00

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 63.474,00** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 60.000,00**.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 547 (2277683).

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. (2288915).

Em resposta a SEARQ não listou São Lourenço da Mata como Cartório que necessita de adequação.

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 8.666/2993**, 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 029/2013 (0297937) , 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."

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pela Chefe de Cartório;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, com reajuste. (2307301).
- O custo da contratação está abaixo do valor de mercado, o que não justifica se pensar em eventual mudança, diante dos custos envolvidos;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- O Cônjuge do locador está de acordo com a prorrogação contratual, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991;
- Houve apresentação da Declaração do CNJ-nº 007/2005.
- A prorrogação não demandaria 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
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	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 - Comprovante de situação cadastral CPF 2241923

Anexo II - Certidão negativa de débitos Tributos Federais 2241927

Anexo III - Certidão negativa débitos trabalhistas 2241932

Anexo IV - Certidão CADIN 2241937

Anexo V - Pesquisa de mercado 2250070

Anexo VI - Manifestação do Cartório

Anexo VII - Certidão municipal 2251228

Anexo VIII - Certidão Estadual 2257430

Anexo IX - Manifestação locador 2258761

Anexo X-Declaração CNJ 7/2005

Anexo XI-Manifestação do locador-Reajuste 2307301

Anexo XII-Declaração de anuência do cônjuge 2307304

Anexo XIII-Calculadora do cidadão 2307761

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 23/08/2023, às 16:16, 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 16:16, 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 **2307764** e o código CRC **1499047A**.