



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 132ª Zona Eleitoral/Camocim de São Felix, 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\$ 13.618,60. (Treze mil, seiscentos e dezoito reais e sessenta 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 74.

### 3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1708660), 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 Manoel Serafim dos Santos, 26, Centro, Camocim de São Félix /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 17/08/2023, às 12:02, 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 09:31, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2235088** e o código CRC **1A54EA31**.



**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 132ª Zona Eleitoral/Camocim de São Félix, 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 2235088

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado a Rua Manoel Serafim dos Santos, 26, Centro, Camocim de São Félix /PE, objeto do contrato de locação nº 50/2013 (0300433).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1708660), 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 condições adequadas para o funcionamento da unidade eleitoral com rampa de acessibilidade, espaço para circulação de pessoas com deficiência. O imóvel está em boas condições de conservação.
- Há espaço que abarca a sala de atendimento, administração, arquivo, uma pequena copa e dois banheiros, além de não ter incidência de sol à tarde, o que facilita em períodos tumultuados (fechamento de cadastro, dia da eleição);
- No quesito localização, o Cartório é situado vizinho ao Fórum da cidade, bem como do Cartório de Registro Civil, há possibilidade de estacionar veículos nos entornos, além de ser um local conhecido por todos e bem na entrada da cidade, o que facilita a chegada e saída de eleitores vindos das cidades termos (e que façam uso de transporte público ou lotações).
- No aspecto da segurança, o Cartório é localizado na área central, muito próximo da Avenida principal.

**1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão**

Não há

**1.7. Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 74

## 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. 2249342.

## 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 2264525
2. Manifestação do cartório concordando com a prorrogação contratual e apresentando as vantagens da permanência 2249338
3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 12,23 (doze reais e vinte e três centavos), valor abaixo da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 17,93 (dezesete reais e noventa e três centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.
4. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local.
5. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
6. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2240765 , II 2240767, III 2240770 ,IV 2240774, V 2240776, XII 2292680.
7. O imóvel 3, que apresentou um custo menor de metro quadrado, não atende às necessidades de instalação da unidade, conforme explicou o Cartório Eleitoral.

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
Eduarda Barbosa	ZE132 - Camocim de São Félix

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

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m <sup>2</sup>
050/2013	90,48m <sup>2</sup>	R\$ 1.072,71	R\$ 11,85
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (com reajuste estimado)	Valor/m <sup>2</sup>
050/2013	90,48m <sup>2</sup>	R\$1.106,62	R\$ 12,23

### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área Total	Valor mensal da locação	Valor/m <sup>2</sup>
Imóvel 1	200 m <sup>2</sup>	R\$ 4.000,00	R\$20,00

Imóvel 2	60,0 m <sup>2</sup>	R\$ 1.300,00	R\$21,67
Imóvel 3	66,0 m <sup>2</sup>	R\$ 800,00	R\$12,12 (*)

Observações:

Imóvel 1: Prédio bem localizado no centro comercial, com um banheiro, sem rampa de acesso para PNE.

Imóvel 2: Não comporta os arquivos do Cartório

Imóvel 3: Não comporta os arquivos do cartório. O custo fica em R\$ 0,11 centavos abaixo do valor estimado atualizado.

Média de preços da pesquisa: **R\$ 17,93 (dezesete reais e noventa e três centavos).**

#### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01, 02 e 03 da pesquisa apresentavam uma média de valor do m<sup>2</sup> **superior** ao atualmente locado, totalizando **R\$ 17,93 reais** o metro quadrado, em comparação com o atual, que fica em **R\$ 12,23 reais** o metro.

Dos imóveis apresentados, apenas o imóvel 3 apresenta uma média de R\$ 12,12 o metro quadrado, um pouco abaixo do valor estimado atualizado do contrato atual. No entanto, o imóvel não atende aos requisitos necessários para a instalação da unidade.

#### 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 do 7º Termo Aditivo ao CT 50/2013).

Diante da impossibilidade de precisarmos, no momento, o percentual de reajuste para a futura data de prorrogação, 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 X (2303620).

Registramos, pois, que, no tempo certo, estes cálculos serão calculados pelo setor competente.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste, entretanto, a locadora **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX 2264525.

#### 1.11.6. Valor estimado obtido

Ano	Nº e Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor Anual
2024	Locação de Imóvel (SEM REAJUSTE)	R\$ 1.072,71	12	R\$ 12.872,61
2025	Locação de Imóvel (SEM REAJUSTE)	R\$ 1.072,71	12	R\$ 12.872,61

#### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R\$ 13.618,60, valor suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.(2192579).

O valor anual do contrato atual é de R\$ 12.872,61.

Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 13.279,44 . O valor atual sofrerá reajuste na época devida e será objeto de cálculos pela ASSEC.

## 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 (2281110).

Em resposta a SEARQ informou que a rampa não atende a norma. Observação: Calçada muito estreita, sem possibilidade de adequação de rampa para atender a norma.

Ocorre que no momento, as opções apresentadas não atendem às necessidades de funcionamento da unidade.

#### 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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."

O contrato 50/2013 (0300433), prevê no Parágrafo Único:

"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se a Locatária desejar permanecer ocupando o imóvel ora 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 pela 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, **com incidência de reajuste** (2264525);
- O custo da contratação está abaixo da média de valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.
- Houve anuência do cônjuge da locadora, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991: "Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos."
- Houve a juntada de atendimento aos termos da Resolução CNJ 7/2005.

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

Não se aplica.

## 6. Anexos

Anexo I - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2240765

Anexo II - Certidão negativa de tributos federais 2240767

Anexo III - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2240770

Anexo IV - Comprovante de situação cadastral no CPF 2240774

Anexo V - Consulta ao CADIN 2240776

Anexo VI - Certidão negativa de débitos municipais 2249322

Anexo VII - Manifestação cartório 2249338

Anexo VIII - Pesquisa de mercado 2249342

Anexo IX - Manifestação locador 2264525

Anexo X - Calculadora do cidadão 2303620

Anexo XI - Declaração CNJ 2290906

Anexo XII - Certidão Municipal atualizada 2292680

## 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 15:47, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 23/08/2023, às 15:47, 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 **2303752** e o código CRC **132D3595**.