



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

Prorrogação, para os exercícios de 2022 e de 2023, **do Contrato de Novação ao Contrato de Locação nº 022/2013**, que tem por objeto a locação do imóvel onde se encontra instalado o cartório da 136ª Zona Eleitoral/Saloá, sem reajuste.

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 [1022816](#), 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.

Conforme o Contrato de Novação ao Contrato de Locação nº 022/13 ([0610117](#)), a responsabilidade pelo pagamento mensal do valor do aluguel, diretamente ao Locador, é a Interveniente (Prefeitura de Saloá).

Ressaltamos que a prorrogação do contrato não gerará custos para este Tribunal, tendo em vista que a responsabilidade pelo pagamento mensal do aluguel é da Prefeitura de Saloá, conforme o disposto na Clausula Nona do dispositivo em tela.

Pesquisa de Mercado Realizada Pelo Cartório Eleitoral

Imóvel objeto do contrato:

Endereço	Área Total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	88,16m²	R\$838,25	R\$9,51

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel 1	120m²	R\$ 1.200,00	R\$ 10,00
Imóvel 2	82,50 m²	R\$ 1000,00	R\$ 12,12
Imóvel 3	90 m²	R\$ 800,00	R\$ 8,88

Desses imóveis, apenas o imóvel 3 está desocupado. Segundo o Cartório, não é adequado para o funcionamento do cartório eleitoral. Seriam necessárias várias intervenções, a fim de se amoldar para uso do cartório eleitoral. [1636771](#)

Levando em conta a pesquisa de mercado realizada pelo cartório eleitoral [1635749](#), conforme documento anexo, o valor do aluguel do imóvel está **menor dos que os imóveis 1 e 2 e apenas R\$ 0,63 centavos maior que o imóvel 3**. Portanto, está dentro dos valores praticados na localidade.

Com a finalidade de comprovar a vantajosidade da prorrogação do contrato atual, seguem, abaixo, as considerações do Chefe do Cartório [1618619](#):

"1. Há interesse em renovar o contrato com o presente locador, permanecendo no imóvel, em face da crise do Brasil, sem atualização monetária, mantendo-se o valor atual sem considerar a inflação.

2. A cidade, Saloá, sofre de problema crônico com falta de água, tendo ruas com mais de um ano sem chegar água nas torneiras, tendo que ser abastecida com caminhão pipa, inclusive prédios públicos já foram diversas vezes abastecidos por meio de caminhões.

3. O imóvel que o cartório se encontra instalado não falta água e nem a Justiça Eleitoral paga água já que há fornecimento por poço artesiano. Mudar para outro imóvel locado, o TRE provavelmente terá que pagar caminhões-pipa para abastecimento, devendo se levar em conta esse gasto provável.

4. O cartório já está com os kits de biometria com o layout do TRE. Tínhamos iniciado a biometria, tendo parado em face da pandemia. Em momento oportuno daremos continuidade a biometria, não podendo ser um imóvel muito pequeno.

5. No momento da celebração do contrato, o proprietário consentiu com todas as exigências e demandas do TRE. Por exemplo, comprou e instalou porta de vidro de entrada, separando a porta de ferro do atendimento ao eleitor, visando racionalidade no uso do ar-condicionado. Comprou e instalou bancada de cozinha e torneira. Além do que, o proprietário arcou com o ônus de reformar a calçada para atender a angulação requerida pelo setor de Engenharia do TRE/PE. Atende, portanto, a toda evidência a acessibilidade solicitada.

6. O locador instalou câmera de segurança, destacando-se que, até o presente momento, não houve incidentes relacionados a segurança, tais como furtos, roubos ou arrombamentos. Embora não há quem garanta plena segurança, pelo tempo em que se está estabelecido no imóvel, já se pode concluir que é um lugar razoavelmente seguro em termos de Brasil. Ir para outro imóvel, talvez não tenhamos o mesmo resultado.

7. O imóvel é ótimo em termos de localização, rua calçada, em frente a maior escola do Município, na rua da Maternidade/Hospital, vizinho a laboratório, farmácia, banco postal etc. Os eleitores já estão acostumados com o local locado.

8. Todas as paredes são revestidas de cima a baixo com cerâmica, tratando-se de região com muita umidade como é o caso, todo ano, em um imóvel sem cerâmica o TRE terá que arcar com gastos com pintura.

9. O preço do aluguel está deveras razoável a ponto da Prefeitura manter o ônus com o seu pagamento, bem como com os demais imóveis do próprio Município e de Municípios vizinhos. Tentar buscar outro imóvel muito possivelmente haverá um acréscimo monetário, com possibilidades do Município não mais se arvorar desta responsabilidade financeira, tendo o TRE/PE que assumir os custos com o pagamento."

Além disso, há interesse do locador em renovar a presente contratação, pelo período de 01.01.2022 a 31.12.2023, sem reajuste, em resposta aos termos do Ofício 4119-2021-SESAD. [1540249](#) [1618623](#)

Importante destacar que o locador está sem condições de apresentar a certidão de regularidade estadual no momento. Conforme informado pelo cartório, nem mesmo parcelamento do débito estadual é possível fazer agora, pois seria necessário o pagamento de 20% do valor do débito, não possuindo o locador deste montante atualmente. Foi informado ainda que o proprietário do imóvel objeto do contrato **arcou com as reformas solicitadas pelo TRE**, desde a contrução de calçada até com angulação de acessibilidade, porta de vidro, balcão de cozinha, estando pois o imóvel adaptado às necessidade cartorárias [1633717](#) e [1618619](#).

A parte interveniente (Prefeitura), também informou sobre o interesse na prorrogação do contrato de novação ao contrato de locação 22/2013, em resposta aos termos do Ofício 4102-2021-SESAD ([1538731](#)) e [1594907](#). Segundo

informações do cartório, a Prefeitura vem honrando mensalmente seu compromisso no pagamento dos aluguéis, a despeito da existência de irregularidade estadual do proprietário.

Em resposta ao questionamento da SESAD [1630307](#), sobre a responsabilidade pelo pagamento do aluguel permanecer com a Prefeitura do município, o Diretor-Geral emitiu o Despacho 5946/2021/GABDG, determinando que se mantivesse a Prefeitura como interveniente no Contrato de Locação nº 22/2013. [1631915](#)

O cartório eleitoral acostou ainda as seguintes informações complementares, a fim de justificar a renovação contratual [1636771](#):

"Venho por meio deste complementar as informações constantes da pesquisa de mercado realizada e já enviada a sesad/TRE, a saber:

O imóvel 3 (três) está desocupado, único disponível dos pesquisados.

Não obstante, no entendimento desta unidade eleitoral, o imóvel 3 (três) não é adequado para realizada e já enviada a sesad/TRE, a saber:

O imóvel pesquisado teria que passar por diversas reformas para minimamente se moldar, desde instalações para atendimento ao público, arquivo e até sala de trabalho interno. Além de reformas para cumprir o requisito de acessibilidade segundo normas do TSE.

O TRE teria elevado custo financeiro. Haveria ainda despesas com mudança e com reformas com vistas a adequar o layout para biometria. O atual imóvel já está com layout adequado conforme setor de engenharia para a realização de biometria, inclusive com kits biométricos já instalados.

Destaque-se que, em anos de contrato, é a primeira vez que o atual locador tem impedimento na emissão de certidão negativa fazendária. Possivelmente, situação esta acarretada pela pandemia. O locador pretende regularizar a sua situação fiscal assim que possível.

Ressalte-se que o locador permanece auferindo normalmente os valores dos aluguéis já que a responsabilidade pelo pagamento é assumida pelo Município de Saloá. Não haverá prejuízo nem ao TRE e nem ao locador em havendo a renovação contratual.

Impende destacar que o locador arcou com as reformas solicitadas pelo TRE, desde a construção de calçada com angulação de acessibilidade, porta de vidro em face do ar-condicionado até balcão de cozinha.

Diante do exposto, entendemos que atende melhor ao interesse público e a economicidade do TRE um novo contrato com o atual locador, permanecendo no mesmo imóvel. O Município, inclusive, já respondeu, por escrito, comprometendo-se em continuar arcando com os pagamentos no caso de renovação contratual."

Diante das considerações supra referidas, entendemos que a prorrogação do contrato é a opção mais adequada. No entanto, diante da ausência de todas as certidões necessárias à contratação, encaminhamos a questão da falta de **certidão de regularidade estadual do locador** para manifestação superior.

4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a prorrogação do contrato para o exercício 2022 está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2022, no valor de R\$ 10.516,68 (dez mil quinhentos e dezesseis reais e sessente e oito centavos). Contudo, a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis permanecerá com a Prefeitura local.

Em relação à despesa de 2023, será inserida na proposta/plano no momento da elaboração.

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

O custo total com a presente contratação será **R\$20.117,94 (vinte mil, cento e dezessete reais e noventa e quatro centavos)**, porém a responsabilidade por este custo é a **Prefeitura de Saloá**, conforme o disposto na Cláusula Nona do Contrato de Novação ao Contrato nº 022/2013.

"Cláusula Nona - É obrigação da *Interveniente* pagar, mensalmente, o valor dos aluguéis do imóvel descrito na Cláusula Primeira deste instrumento diretamente ao *Locador*, não se responsabilizando o *Locatário*, por dividas docorrentes de seu inadimplemento."

Sendo **R\$ 10.058,97 (dez mil, cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos)** para o exercício de 2022 e **R\$ 10.058,97 (dez mil, cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos)** para o exercício de 2023.

Importante pontuar que a previsão de reajuste do contrato pelo IPC-A já foi prevista quando da celebração do Contrato de Novação ao Contrato 022/2013, na cláusula quarta. [0610117](#)

Ressalto que o locador **abriu mão** do reajuste previsto contratualmente.

7. Vigência do Contrato

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

Resaltamos que esta SESAD consultou a ASSDG sobre a possibilidade de prorrogação e formalização de Contratos de Locação de Imóveis por prazo **maior** que 12 (doze) meses, em resposta a ASSDG entendeu, **desde que tal prazo seja determinado e fundamentado pelo setor demandante**, que:

1) *é possível estabelecer prazo de vigência contratual maior que 12 (doze) meses nos casos de Contratos de Locação de Imóveis a serem firmados por este TRE/PE;*

2) *prorrogar a vigência dos Contratos de Locação de Imóveis já firmados por este Tribunal por prazo maior que 12(doze) meses.*

Apoiado no Parecer nº 422/2019/ASSDG, solicitamos que o referido contrato seja prorrogado pelo **período de 01/01/2022 até 31/12/2023**. Devido ao grande número de contratos, as prorrogações demandam muito trabalho (verificação de regularidade dos locadores/Imóveis, pesquisa de mercado, consulta cartórios/proprietários, análise documentação...), além do gasto financeiro deste Tribunal, uma vez que todo Termo Aditivo deverá ser publicado. Com um período maior de vigência, otimizaremos o tempo de trabalho do servidor e teremos uma economia para este Órgão.

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 (CPF 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 [1536840](#);
- Resposta cartório sobre a prorrogação do contrato de locação [1618619](#);
- Of. n.º 4102/2021-SESAD – Consulta Prefeito sobre prorrogação do contrato de locação [1538731](#);
- Resposta Prefeito [1594907](#)
- Of. n.º 4119/2021-SESAD - Consulta proprietário sobre prorrogação do contrato de novação [1540249](#);
- Resposta proprietário [1618623](#);
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF [1618518](#);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União [1618513](#);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas [1618527](#);
- CADIN [1618525](#).
- Informação cartório [1636771](#)
- Certidão negativa de débito municipal [1636949](#)



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 30/09/2021, às 09:23, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 30/09/2021, às 11:12, 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 **1636970** e o código CRC **3961F9C4**.

0000986-37.2017.6.17.8000

1636970v1

Criado por [050228530868](#), versão 1 por [050228530868](#) em 30/09/2021 08:21:17.