



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 2023, do Contrato de locação nº 075/2014, que tem por objeto a locação do imóvel onde se encontra instalado o cartório da 14ª Zona Eleitoral/Moreno, com 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, 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.

A locadora, em sua manifestação, informa que não abre mão do reajuste e que tem ciência que o índice de reajuste do TRE-PE é o IPCA. [1609449](#)

A Cláusula Quarta do Contrato nº 75/2014 [0297956](#), prevê a possibilidade de reajuste do valor do contrato com base na variação acumulada do IGP-M ou outro que venha a substituí-lo, durante a vigência da locação, o que a título de informação e de modo estimativo, elevaria o valor mensal do aluguel de R\$ 2.763,61 para algo em torno de R\$ 2.988,40, conforme previsto na calculadora do Banco Central. [1610197](#)

Cumpre ressaltar, conforme determinado em Ata de Reunião nº 20 - COGEST, doc. [0397161](#), (SEI 0020418-42.2017.6.17.8000), que a partir de 2018 o índice adotado por este Regional é o IPC-A.

Em relação aos demais imóveis pesquisados, apesar de possuírem o metro quadrado de valor inferior ao do imóvel objeto da presente contratação, não se tratam de opções adequadas e/ou disponíveis no momento:

O imóvel 1, que possui o valor mais baixo, localiza-se em uma sala no 1º andar, o que não seria adequado em termos de acessibilidade, além de necessitar de reformas e adaptações às necessidades cartorárias, o que não justificaria possível mudança.

Os imóveis 2 e 3 estão ocupados por outros órgãos públicos, o que torna inviável possível contratação.

Pesquisa de Mercado Realizada Pelo Cartório Eleitoral

Imóvel objeto do contrato sem reajuste:

Endereço	Área Total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	88,93m²	R\$2.763,61	R\$31,07

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m ²
Imóvel 1(necessitaria reformas)	220m ²	R\$ 3.000,00	R\$13,63
Imóvel 2(ocupado)	800m ²	R\$ 26.000,00	R\$32,50
Imóvel 3 (ocupado)	400m ²	R\$ 9.500,00	R\$23,75

Com o reajuste solicitado pela locadora:

Endereço	Área Total	Novo Valor da locação (2022-2023)	Valor/m ²
Imóvel objeto do contrato	88,93m ²	R\$2.988,40	R\$33,60

A locadora manifestou interesse na renovação do contrato, com reajuste, pelo período de 01/01/2022 a 31/12/2023, estando o valor da locação inalterado desde 2016, conforme se observa no documento de pagamento emitido pela SOF em 2016. [0299250](#)

Com a finalidade de comprovar a vantajosidade da prorrogação do contrato atual, segue, abaixo, a resposta da chefe do cartório:

"Informo que há interesse na prorrogação do contrato do imóvel locado em que funciona o cartório da 14ª ZE. As vantagens da locação persistem, pois o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, é bem localizado, é de fácil acesso ao Público e comporta de forma adequada as atividades cartorárias."

Em complemento, trouxe as seguintes informações [1611133](#):

"Justifico que a renovação do aluguel no atual imóvel locado, tendo em vista a sua boa localização, por se encontrar no centro da cidade, por oferecer acessibilidade aos eleitores e facilitar a logística da Eleição por ser central e próximo dos principais locais de votação. Sua localização central se torna importante pois o cartório no momento só possui uma única servidora, não tem policiamento e nenhum tipo de segurança pessoal e patrimonial. Vale ressaltar que por sua localização, o prédio nunca passou por alagamentos em períodos chuvosos em que ocorreram enchentes na cidade. O imóvel está em bom estado de conservação e possui espaço adequado para o atendimento ao público."

Quantos aos outros imóveis pesquisados:

O imóvel 1, localiza-se em uma sala no 1º andar, o que torna inviável a acessibilidade, pois não possui elevadores, bem como necessitaria de reformas e adaptações para o atendimento ao público. O imóvel 2 está ocupado e é onde funciona o fórum de Justiça do município. O imóvel 3 também encontra-se ocupado e é onde funciona o INSS e também precisaria de melhorias para o funcionamento."

Neste momento, entendemos que a **prorrogação do contrato é a opção mais adequada**, apesar de valor do aluguel estar **ACIMA** dos valores praticados na localidade, pois o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias, mantêm boas condições físicas, excelente localização (centro da cidade) e localiza-se **fora da área de risco de alagamentos e enchentes**. Destacamos que os demais imóveis apresentados não estão disponíveis e /ou adequados para a finalidade cartorária, **não havendo opções iguais ou melhores no momento da pesquisa**. Ademais, a localização atual do cartório se torna mais importante em razão da existência de apenas uma servidora no cartório, não contando o imóvel com policamento e nenhum tipo de segurança pessoal e patrimonial, conforme informação acostada. [1611133](#)

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\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), abaixo da necessidade do contrato com a previsão do reajuste (R\$ 35.860,89-trinta e cinco mil oitocentos e sessenta reais e oitenta e nove centavos).

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

Conforme previsão contratual, há possibilidade de reajuste do valor do contrato.

Diante da impossibilidade de precisarmos, no momento, o percentual de reajuste para a futura data de prorrogação, apresentamos, abaixo, uma estimativa de custos, de acordo com a **variação do IPC-A no período de Julho de 2020 a junho de 2021**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, doc. [1610197](#)

O valor com reajuste do IPCA, importaria no valor mensal (estimado) de R\$ 2.988,40 mensais e valor total anual do contrato importaria em R\$ 35.860,89 (trinta e cinco mil oitocentos e sessenta reais e oitenta e nove centavos).

Ressaltamos que a **citada locadora não abriu mão do reajuste, que deverá ser calculado, na época adequada, pelo setor competente.**

PERÍODO	BASE DE CÁLCULO	VALOR (R\$)
01/01/2022 a 31/12/22	R\$ 2.988,40 x 12 meses	R\$35.860,89
01/01/2023 a 31/12/23	R\$2.988,40 x 12 meses	R\$35.860,89
01/01/22 a 31/12/23	R\$ 2.988,40 x 24 meses	R\$ 71.721,78

Na oportunidade, solicitamos a **ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DO REAJUSTE previsto na Cláusula Quarta do Contrato inicial, para o IPC-A, [0297956](#)** conforme determinado em Ata de Reunião nº 20 - COGEST, doc. [0397161](#), (SEI 0020418-42.2017.6.17.8000), visto que, a partir de 2018, o índice adotado por este Regional é o IPC-A.

O Custo estimado total com a presente contratação será **R\$71.721,78 (setenta e um mil, setecentos e vinte e um reais e setenta e oito centavos).**

Sendo **R\$35.860,89 (trinta e cinco mil oitocentos e sessenta reais e oitenta e nove centavos)** para o exercício de 2022 e **R\$35.860,89 (trinta e cinco mil oitocentos e sessenta reais e oitenta e nove centavos)** para o exercício de 2023.

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, anexo, 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

Não se aplica.

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 (CPF 030.527.504-61)

12. Informações Complementares

Não se aplica.

13. Anexos

- Consulta cartório eleitoral sobre a prorrogação do contrato de locação; [1537533](#)
- Resposta cartório sobre a prorrogação do contrato de locação; [1602296](#)
- Pesquisa de Mercado; [1609450](#)
- Of. n.º 4156-2021/SESAD – Consulta proprietário sobre prorrogação do contrato de locação; [1540903](#)
- Resposta proprietário; [1609449](#)
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários; [1609454](#)
- Certidão de Regularidade Fiscal do Estado de Pernambuco; [1609753](#)
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF; [1609762](#)
- Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; [1609749](#)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; [1609757](#)
- CADIN; [1609895](#)
- Calculadora do Banco Central [1610197](#)



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 02/09/2021, às 09:41, 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 **1611611** e o código CRC **9F60F304**.

Criado por [050228530868](#), versão 11 por [050228530868](#) em 02/09/2021 09:38:57.