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 14ª Zona Eleitoral/Moreno, 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$ 40.848,92. (Quarenta mil, oitocentos e quarenta e oito reias e noventa e dois 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 84.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1683778), 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 Praça da Bandeira, 27, Centro, Moreno /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 23/08/2023, às 12:00, 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 16:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIZA HELENA SANTOS LIMA**, **Analista Judiciário(a)**, em 24/08/2023, às 12:16, 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 **2235697** e o código CRC **023C20C2**.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO

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 014ª Zona Eleitoral/Moreno, 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 2235697.

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Praça da Bandeira, 27, Centro, Moreno/PE, objeto do contrato de locação nº 075/2014 0297956.

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 1683778, 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 descontinuídade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente.

O imóvel atualmente locado:

- Possui condições estruturais adequadas;
- É de fácil acesso e central para os eleitores;
- Localização priviliegiada.

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 84. Aguarda 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 permânecia 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 no doc. 2283719.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Com base na pesquisa de mercado foi verificado que a prorrogação contratual, com a permânencia 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 sem reajuste, Anexo X 2291590;

2. Considerações favoráveis do Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel, Anexo VI 2283707;

3. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade;

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2241856, II 2241863, III 2241866, IV 2241869, V 2241872, XII 2321009.

5. O valor do metro quadrado no município apresenta-se inferior ao valor do imóvel atual. No entanto os demais imóveis constantes da pesquisa, não possuem as características necessárias para o funcionamento da unidade, a saber:

- Imóvel 1: Imóvel pequeno, instalação e ambientes não adequados para funcionamento do cartório.
- Imóvel 2: Espaço sem divisórias, precisaria de grandes adequações para o funcionamento do cartório, o que não compensaria o valor do alguel.
- Imóvel 3: Imóvel em más condições de conservação, funcionou inclusive como seção eleitoral, mas pelas condições retiramos as seções eleitorais.

Conforme justificativa apresentada pelo Cartório, Anexo VI 2283707, o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias, persistindo as condições estruturais do imóvel adequadas para o funcionamento do cartório eleitoral. Acrecente-se que a localidade, é de fácil acesso e central para os eleitores. Vale salientar inclusive que, nas últimas chuvas de junho, a cidade foi bastante atingida, mas o cartório não foi afetado devido a localização. Não há, pois, opções iguais ou melhores no momento da pesquisa realizada para a presente prorrogação.

Por fim, no momento, não foi localizado outras alternativas possíveis, assim a prorrogação do contrato de locação assegura a permanência da locação da 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**
Soleany Martins Roberto Novo	14ª ZE - Moreno

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 075/2014,conforme Apostila 13/2023 2101465.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
075/2014	100,17m²	R$ 3.217,61	R$ 32,12.

ÁREA DO CARTÓRIO consta no SEI 0030167-10.2022.6.17.8000, doc 2071673.

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VII 2283719:

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	270 m^2	R$4.000,00	R$14,81
Imóvel 2	2000 m^2	R$7.000,00	R$3,50
Imóvel 3	1500 m^2	R$7.000,00	R$4,67

Média de preços na localidade: R$ 7,66 (sete reais e sessenta e seis centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os três imóveis da pesquisa apresentam o valor do m² inferior ao atualmente locado, importando em R$ 7,66 (sete reais e sessenta e seis centavos), o metro quadrado.

Ocorre que o Cartório Eleitoral detalhou a inadequação dos demais imóveis apresentados, conforme consta no item 1.9.

Considerando que o imóvel atualmente locado possui condições estruturais que atendem às necessidades da Unidade Eleitoral, além de possuir ótima localização, sendo no momento, a opção disponível, justifica-se a prorrogação contratual, nos termos da Lei 8.666/93.

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. 1665884.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto à locadora para não aplicação do reajuste e a locadora **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo X 2291590.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE -R$ 38.611,33 (trinta e oito mil, seiscentos e onze reais e trinta e três centavos)

Ano	**Nº e Descrição do Item**	**Valor Unitário Estimado (Sem reajuste)**	**Quantidade**	**Valor Total Estimado**
2024	Locação de Imóvel	R$ 3.217,61	12	R$ 38.611,33

Ano	Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado (Sem reajuste)	Quantidade	Valor Total Estimado
2025	Locação de Imóvel	R$ 3.217,61	12	R$ 38.611,33

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R$ 40.848,92, sendo suficiente para atendimento da demanda (Quarenta mil, oitocentos e quarenta e oito reias e noventa e dois centavos) .

O valor anual do contrato atual é de R$ 38.611,33.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica.

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 2275622.

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 2319688.

Em resposta, a SEARQ sinalizou que o imóvel não possui banheiro acessível, existindo a possibilidade de construção de banheiro acessível, no entanto numa área diversa à área de atendimento.

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 prorogação 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, consequentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."

O Contrato 075/2014 0297956, prevê na Cláusula Segunda, Parágrafo Único:

"Parágrafo Único - Findo o prazo fixado nesta Cláusula,e se o Locatário desejar permancer ocupando o imóvel ora locado, este Contrato poderá ser prorrogado, mantidas todas as cláusulas e condições."

Realizamos tratativas juntamente com a locadora, que **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo X 2291590.

Dito isto, foi possível verificar que:

- Manifestação favorável pela permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência da Contratada com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem incidência do reajuste 2291590;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- A locadora possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- Os outros imóveis disponíveis para locação apresentam valor mensal do aluguel **abaixo** do valor do atualmente locado. No entanto, não atendem às necessidades da unidade, conforme detalhado no item 1.9.
- A locadora é casada pelo regime de comunhão parcial de bens e o bem foi adquirido antes do casamento, razão pela qual não há necessidade de anuência de cônjuge para a prorrogação, Anexo IX 2291576.
- Houve a juntada de declaração de cumprimento à Resolução CNJ nº 007/2005.

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	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

6. Anexos

Anexo I - Comprovante de situação cadastral CPF 2241856

Anexo II - Certidão negativa de débitos Federais 2241863

Anexo III - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2241866

Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2241869

Anexo V - Certidão CADIN 2241872

Anexo VI - Manifestação do Cartório 2283707

Anexo VII - Pesquisa de mercado 2283719

Anexo VIII - Declaração CNJ 7/2005 2291530

Anexo IX - Declaração de estado civil e regime de bens 2291576

Anexo X - Declaração de Renúncia de Reajuste 2291590

Anexo XI-Certidão de casamento 2310126

Anexo XII-Certidão Municipal 2321009

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 06/09/2023, às 14:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 06/09/2023, às 15:02, 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 **2321016** e o código CRC **39BB119A**.