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 16ª Zona Eleitoral/Ipojuca, 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$ 46.785,81. (Quarenta e seis mil, setessentos e oitenta e cinco reais e oitenta e um 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 80.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1646527), 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 Coronel João de Souza Leão, 125, Centro, Ipojuca /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 08/06/2023, às 13:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 08/06/2023, às 14:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA**, **Coordenador(a)**, em 08/06/2023, às 14:29, 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 **2235648** e o código CRC **FB0004D8**.

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 16ª Zona Eleitoral/Ipojuca, para os exercícios de 2024 e 2025**, com mudança de titularidade e sem reajuste.**

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 (2235648).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Coronel João de Souza Leão, 125, Centro, Ipojuca/PE, objeto do contrato de locação nº 053/2013 (0297976).

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 descontinuídade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente.

O imóvel atualmente locado, conforme considerações do Chefe de Cartório:

- Localiza-se em região central;
- O imóvel apresenta estrutura física adequada para atendimento aos eleitores;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais visto a economicidade em face dos valores de outros imóveis pesquisados, bem como o custo da desmobilização.

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 80.

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 doc. 2235686.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Percebe-se que financeiramente é vantajoso para o Tribunal a renovação em tela, pois o valor do metro quadrado apresenta-se bem inferior aos outros imóveis constantes da pesquisa de mercado, além de a área total ser bem superior às demais analisadas e há interesse da nova proprietária em realizar a

prorrogação. Em acréscimo, ressalte-se que o imóvel atende aos interesses do cartório eleitoral , tendo a cada ano, sido renovada a permanência contratual, por meio de termos aditivos. O último termo aditivo firmado é o de número 07, conforme se observa em 1646527.

Foi apresentada a procuração da proprietária, Miguelina Aguiar de Farias a sua filha Rita de Cássia Aguiar Carneiro da Silva, com poderes para representá-la perante o Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco no que se refere ao Contrato 053/2013, locação do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral 2312001.

Houve solicitação de alteração de titularidade do contrato atual 2311992, para Vera Maria Aguiar Carneiro da Silva, filha da proprietária e herdeira do imóvel em referência, conforme se verifica em 2312006.

A senhora Vera afirma ter ciência das cláusulas contratuais e concordou com a prorrogação contratual sem reajuste. Encaminhou seus dados pessoais e bancários e juntou a declaração de atendimento à Resolução 007/2005-CNJ.2319429 e 2319425.

Diante do exposto acima, encaminhamos a proposta de locação do mesmo imóvel, apenas com a **troca da titularidade e alteração da vigência**, para apreciação superior, nos termos da Lei 8.666/93.

Passada esta análise, verifica-se que:

1. Interesse por parte da proprietária do imóvel (Miguelina) e de sua filha, Vera, na prorrogação do contrato de locação sem reajuste. 2270595 e 2319429, com solicitação de troca de titularidade contratual .

2. Manifestação do cartório eleitoral no sentido da permanência do interesse da unidade na prorrogação da locação (2235674).

3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado do imóvel atualmente ocupado é de R$ 29,25 (vinte e nove reais e vinte e cinco centavos), preço acima da média do valor dos imóveis da pesquisa de mercado que foi de R$ 26,87 (vinte e seis reais e oitenta e sete centavos), conforme demostrado no Item 1.11.4 deste ETP. Em diligência com o cartório, e considerando que o imóvel 2 é o que apresenta valor de metro quadrado menor, fomos informados que o imóvel não atende às necessidades do Cartório, *" em razão do custo da desmobilização e pela necessidade de reformas de adaptação".*

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 III 2241783, IV 2241790, V 2241822 e VI 2241830, VII 2241835, IX 2270637.

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**
Jair Lima dos Santos	16ª ZE - Ipojuca

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 053/2013,conforme Apostila 14/2023 2101456.

Contrato	**Área Total**	**Valor mensal da locação (ATUAL)**	**Valor/m²**
053/2013	126m²	R$3.685,43	R$ 29,25

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II 2235686.

Imóvel	**Área total**	**Valor mensal da locação**	**Valor/m²**
Imóvel 1	170 m²	R$ 5.000,00	R$ 29,41
Imóvel 2	350 m²	R$ 4.800,00	R$ 13,72
Imóvel 3	160 m²	R$ 6.000,00	R$ 37,50

Média de preços na localidade: R$ 26,87 (vinte e seis reais e oitenta e sete centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que apenas o imóvel 02 da pesquisa apresentava o valor do m² inferior ao atualmente locado. Após diligência junto ao Cartório, fomos informados que o imóvel não atende às necessidades do Cartório, *" em razão do custo da desmobilização e pela necessidade de reformas de adaptação".*

Ademais, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R$ 26,87 (vinte e seis reais e oitenta e sete centavos).**

Desta forma**,** o custo do m² do contrato é R$ 2,38 (dois reais e trinta e oito centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreeendidas. A diferença não justifica, por si só, as demandas empreendidas com uma nova locação, considerando os altos custos de mobilização, desmobilização dos imóveis e adequação da infraestrutura para atendimento das necessidade de funcionamento 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 1636590.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto à locadora para não aplicação do reajuste e a citada senhora **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo XX-2319429

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R$ 44.225,17 (Quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e cinco reais e dezessete centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R$)
Locação de Imóvel	R$3.685,43	12	R$44.225,17

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R$ 44.225,17 (Quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e cinco reais e dezessete centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R$)
Locação de Imóvel	R$3.685,43	12	R$44.225,17

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R$ 46.785,81** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R$ 44.225,17, valor suficiente para atendimento da demanda.**

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.

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. No e-mail (2306989) enviado, constou apenas os imóveis que não cumprem o requisito, dentre os quais não se encontra Ipojuca.

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 053/2013 (0297976), 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."

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a juntada de procuração e a solicitação para a troca da titularidade do contrato;
- Houve a anuência da nova titular com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais e sem reajuste (2319429);
- O custo da contratação está um pouco acima do valor de mercado; em diligência, verificou-se que o imóvel que apresenta valor do metro quadrado menor não atende às necessidades.
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação está prevista no contrato e não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.
- A locadora é viúva, razão pela qual não necessita de anuência de cônjuge para a prorrogação.
- Houve a juntada da declaração CNJ -Resolução 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 - Manifestação do Cartório 2235674
Anexo II - Pesquisa de Imóveis 2235686
Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2241783
Anexo IV - Certidão negativa de débitos Federais 2241790
Anexo V - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2241822
Anexo VI - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2241830
Anexo VII - Certidão CADIN 2241835
Anexo VIII - Manifestação da Locadora 2270595
Anexo IX - Certidão Municipal 2270637
Anexo X - E-mail SEARQ-acessibilidade 2283889
Anexo XI- E-mail AGS 2283886
Anexo XII- E-mail CMA 2283887
Anexo XIII- Solicitação de alteração de titularidade do contrato 2311992
Anexo XIV- Procuração Miguelina Rita 2312001
Anexo XV- RG Vera 2312005
Anexo XVI- Testamento 2312006
Anexo XVII- Declaração Estado Civil 2312074

Anexo XVIII- Justificativa do imóvel 2 2312083

Anexo XIX-Declaração CNJ 2319425

Anexo XX-Troca de titularidade sem reajuste 2319429

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 05/09/2023, às 09:20, 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 13:50, 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 **2319434** e o código CRC **DDF0F148**.