



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 21ª Zona Eleitoral/Glória do Goitá, 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\$ 26.604,52. (Vinte e seis mil, seissentos e quatro reais e cinquenta 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 76.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1688455), 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 Rui Barbosa, 249, Centro, Glória do Goitá /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 11:59, 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 16:49, 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 **2235492** e o código CRC **5B392C93**.

**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 21ª Zona Eleitoral/Gloria do Goitá, 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 2235492.

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Av. Rui Barbosa, 249 - Centro - Gloria do Goitá/PE, objeto do contrato de locação nº 086/2012 0298036. A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 1888455, 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

Manutenção do funcionamento da unidade eleitoral de maneira adequada a fim de não haver descontinuidade dos serviços cartorários e o atendimento à população.

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 76. No PCA 2024, a despesa consta do sequencial 65.

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 no doc. 2326045.

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, com reajuste (2267448).
2. Considerações favoráveis apresentadas pelo Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel (2234192):
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 2241955, II 2241959 III 2241964, IV 2241970, V 2241972 , VI 2326027.
5. Os imóveis constantes da pesquisa de mercado, apresentam valor do m² superior ao do imóvel objeto de análise.

O Chefe do Cartório destacou que " o atual imóvel encontra-se em boas condições, tem uma boa localização, um ótimo espaço para atendimento e arquivo. Ressalto ainda que o Cartório funciona no mesmo prédio há anos e que os eleitores já estão habituados quanto à localização" 2326039.

Na pesquisa de imóveis, Anexo VIII 2326045, foram feitas as seguintes observações em relação aos imóveis apresentados:

- Imóvel 1: Imóvel localizado na rua Dário Paes Souto Maior, nº 56, em frente à estação da Neoenergia no valor de R\$ 2.300,00.
- Imóvel 2: Imóvel localizado na Avenida Djalma Dutra, nº 321 A , em frente aos Correios, no valor de R\$ 2.800,00.
- Imóvel 3: Imóvel localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 249, em frente ao antigo Fórum, no valor de R\$ 2.120,49.
- Imóvel 4: Imóvel localizado na rodovia PE 50, nº 50, em frente à academia da cidade. Valor: R\$ 2.500,00.

Por fim, 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
JACKSON DYEGO LOPES SILVA	21ª ZE - Gloria do Goitá

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
98/2018	150 m²	R\$ 2.095,70	R\$ 13,97
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
98/2018	150 m²	R\$ 2.179,37	R\$ 14,52

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel 1	140 m²	R\$ 2.300,00	R\$ 16,43
Imóvel 2	160 m²	R\$ 2.800,00	R\$ 17,50
Imóvel 3	150 m²	R\$ 2.120,00	R\$ 14,13
Imóvel 4	158 m²	R\$ 2.500,00	R\$ 15,82

Média de preços na localidade: R\$ 15,97 (quinze reais e noventa e sete centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os quatro imóveis da pesquisa apresentam o valor do m² superior ao atualmente locado.

Mesmo assim, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em R\$ 15,97 (quinze reais e noventa e sete centavos).

Considerando a previsão estimada de reajuste, o custo do m² do contrato fica R\$ 14,52 (quatorze reais e cinquenta e dois centavos), valor inferior ao custo estimado nas pesquisas empreendidas.

Portanto, conforme as informações acima, concluímos como mais vantajoso a prorrogação do contrato atual.

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 (1688455).

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX 2326054.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 25.148,43 (vinte e cinco mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e três centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.095,70	12	R\$ 25.148,43

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.095,70	12	R\$ 25.148,43

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor consta na PO 2024 no valor de R\$ 26.604,52. (Vinte e seis mil, seiscentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos), sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de R\$ 25.148,43.

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 necessários ao funiconamento (2327170).

Em resposta, a SEARQ pontuou a " Inexistência de banheiro acessível. Observação: Possibilidade 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 prorrogação de contratos firmados sob a égide da Lei 8.666/2017, 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 086/2012 0298036, prevê na Cláusula Segunda, Parágrafo Único:

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

Realizamos tratativas juntamente com o locador e o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX 2326054.

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com reajuste;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- O locador 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 muito superior ao do imóvel atualmente locado;
- O Cônjuge do locador apresentou concordância com a prorrogação contratual. Foi acostada a certidão de casamento.
- Houve a juntada da certidão de atendimento à Resolução 007/2005 CNJ.

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.	21/10/2023	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

Não há.

6. Anexos

- Anexo I - Comprovante de situação cadastral CPF 2241955
- Anexo II - Certidão negativa de débitos Federais 2241959
- Anexo III - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2241964
- Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2241970
- Anexo V - Certidão CADIN 2241972
- Anexo VI - Certidão negativa de débitos imobiliários 2326027
- Anexo VII - Manifestação do Cartório 2326039
- Anexo VIII - Pesquisa de mercado 2326045
- Anexo IX - Manifestação do locador 2326054
- Anexo X - Declaração de Anuência do Cónjuge 2326062
- Anexo XI - Certidão de Casamento 2326066
- Anexo XII - Declaração CNJ 7/2005 2326093
- Anexo XIII - e-mail SEARQ 2327170
- Anexo XIV - Calculadora do cidadão 2340193
- Anexo XV - Pesquisa de mercado 2341164

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 03/10/2023, às 11:06, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 03/10/2023, às 14:18, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **TALES PEDRO DA SILVA SANTOS, Chefe de Seção**, em 03/10/2023, às 14:21, 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 **2343931** e o código CRC **07DDCB3B**.

