



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
Titular: Cássia Elayne Miranda de Almeida	918	3194-9360	sesad@tre-pe.jus.br
Substituta: Paula de Oliveira Pedroza Martins	796		

2. Detalhamento da Demanda

2.1 Descrição Sucinta da Demanda

Necessidade de viabilizar local para a instalação e funcionamento do Cartório da 23ª Zona Eleitoral/Nazaré da Mata, 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\$ 19.748,41. (Dezenove mil, setessentos e quarenta e oito reais e quarenta 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 85.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1592975), 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 Sete de Setembro, 136, Centro, Nazaré da Mata/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, Chefe de Seção em Exercício**, em 31/07/2023, às 11:32, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 31/07/2023, às 11:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 02/08/2023, às 14:28, 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 **2235479** e o código CRC **B90508AA**.

**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 23ª Zona Eleitoral/Nazaré da Mata, 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 (2235479).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Sete de Setembro, 136, Centro, Nazaré da Mata/PE, objeto do contrato de locação nº 061/2012 (0298179).

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

O imóvel atualmente locado:

- Localiza-se na rua do mercado público e da feira de rua, o que torna um local de fácil acesso para os Eleitores;
- O imóvel apresenta boas instalações físicas, principalmente após reforma realizada pelo TRE, há cerca de 01 ano e 06 meses;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais uma vez que há dificuldade de ser encontrado outro imóvel com as características apontadas e o bom valor do aluguel.

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 85.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

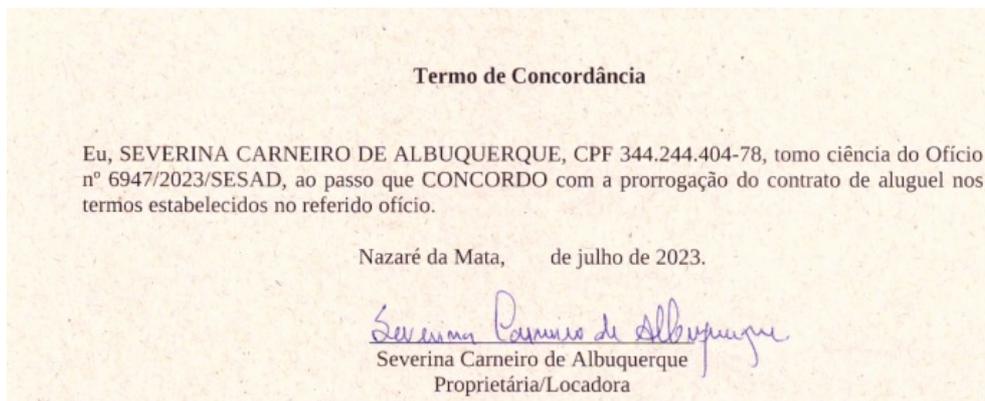
1. Realizar uma nova locação a partir da pesquisa de imóveis locais, resultando na mudança da unidade eleitoral.
2. Realizar a prorrogação contratual com a permanência da unidade eleitoral no mesmo local.

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 doc. 2264674.

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 da proprietária do imóvel na prorrogação do contrato de locação 2265875.



2. Manifestação do cartório eleitoral no sentido da permanência do interesse da unidade na prorrogação da locação (2264670):

"Por ordem do MM. Juiz Eleitoral, esta 23ª ZE informa que considerando as boas instalações físicas, principalmente após reforma realizada pelo TRE, há cerca de 01 ano e 06 meses, o local de fácil acesso ao público, pois o imóvel fica na rua do mercado público e da feira de rua, ainda a dificuldade de ser encontrado outro imóvel com as características apontadas e o bom valor do aluguel, **permanece o interesse desta unidade na prorrogação da locação vigente.**

Atenciosamente,

Nazaré da Mata, datado e assinado eletronicamente.

Renê Luna

Chefe de Cartório"

3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado do imóvel atualmente ocupado é de R\$ 12,06 (doze reais e seis centavos), abaixo da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 25,35 (vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.

3. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local.

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

5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2238346, II 2238350, III 2238354, IV 2238359, V 2238368 e VI 2264666.

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
José Renê Menezes de Luna Filho	23ª ZE - Nazaré da Mata

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 061/2012, conforme Apostila 13/2023 2100492.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
061/2012	129m²	R\$1.555,63	R\$ 12,06

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VIII 2264674.

--

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	65 m²	R\$ 1.700,00	R\$ 26,15
Imóvel 2	110 m²	R\$ 2.300,00	R\$ 20,91
Imóvel 3	50 m²	R\$ 1.450,00	R\$ 29,00

Média de preços na localidade: R\$ 25,35 (vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01, 02 e 03 da pesquisa apresentavam o valor do m² superior ao atualmente locado.

A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 25,35 (vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos)**. O custo do m² do contrato é R\$ 13,29 (treze reais e dezenove centavos) abaixo do custo estimado nas pesquisas empreendidas. Portanto, não seria vantajoso alugar um dos três imóveis citados na pesquisa, visto que apresentam área total menor e valor do m² acima do imóvel já locado.

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.(1589119).

Ressaltamos que realizamos tratativas junto à locadora para não aplicação do reajuste e a citada senhora **abriu mão do reajuste**, concordando com os termos do ofício enviado, conforme declaração acostada, Anexo IX (2265875).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.667,56 (Dezoito mil, seissentos e sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.555,63	12	R\$18.667,56

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.667,56 (Dezoito mil, seissentos e sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.555,63	12	R\$18.667,56

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 19.748,41**, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 18.667,56**.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 547 (2277683).

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.

Em resposta a SEARQ informou os imóveis que necessitam de adequação, os quais não incluíam o imóvel de Nazaré da Mata. (2275621).

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 061/2012 (0298179) , 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 a locadora e a citada senhora abriu mão do reajuste conforme declaração acostada, Anexo IX (2265875).

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pela Chefe de Cartório;
- Houve a anuência da Contratada com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem reajuste. (2265875);
- O custo da contratação está abaixo do valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- A proprietária é solteira, o que dispensa a concordância do cônjuge para fins de prorrogação contratual, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991. (2281217).

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	Maria Patrícia Leão Burle	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9342

3.8. Equipe de Gestão da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Gestor da Contratação	Titular: Cássia Elayne Miranda de Almeida Substituta: Maria Patrícia Leão Burle	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	Gestor da contratação

5. Informações Complementares

6. Anexos

Anexo I - Comprovante de situação cadastral no CPF 2238346

Anexo II - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2238350

Anexo III - Certidão negativa de tributos federais 2238354

Anexo IV - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2238359

Anexo V - Consulta ao CADIN 2238368

Anexo VI - Certidão negativa de débitos municipais 2264666

Anexo VII - Manifestação do Cartório 2264670

Anexo VIII - Pesquisa de mercado 2264674

Anexo IX - Manifestação locador 2265875

Anexo X - E-mail SEARQ-acessibilidade 2275568

Anexo XI- E-mail AGS 2275569

Anexo XII- E-mail CMA 2275570

Anexo XIII-Declaração de solteira 2281217

Anexo XIV-Declaração Resolução 7/2005-CNJ (2285724).

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **MARIA PATRÍCIA LEÃO BURLE, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 02/08/2023, às 14:31, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 02/08/2023, às 14:32, 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 **2281245** e o código CRC **D4C9255E**.