



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 27ª Zona Eleitoral/Itambé, 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\$ 32.679,13.(Trinta e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais e treze 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 81.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (2021225), 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 Pascoal Carrazzone, 198, centro, Itambé /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 02/06/2023, às 11:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 06/06/2023, às 11:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 06/06/2023, às 11:28, 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 **2229107** e o código CRC **D5F379BC**.



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 27ª Zona Eleitoral/Itambé, para os exercícios de 2024 e 2025.

1.2. Unidade Demandante

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Cássia Elayne Miranda de Almeida	SESAD

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2229107).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado a Rua Pascoal Carrazzone, 198, Centro, Itambé /PE, objeto do contrato de locação nº 67/2014 (2021225). 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 numa avenida principal da cidade, próxima a vários pontos de comércio e de feira livre, o que facilita o acesso dos eleitores;
- O imóvel apresenta estrutura adequada, sendo dividido em salas com medidas suficientes para acomodação dos servidores e eleitores, conta com dois banheiros (públicos interno e externo) e áreas para copa e arquivo;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais e suas condições estruturais permanecem adequadas para o funcionamento desta unidade eleitoral.

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 81.

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. 2234543, no qual foram consignadas as considerações em relação a cada imóvel, conforme verifica-se no item 1.9.

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 2234543.

Cumprir registrar que o proprietário do imóvel, o Sr. Manoel Rodrigues de Pontes, manifestou interesse na prorrogação com reajuste, conforme Anexo II 2234543, cujo conteúdo segue abaixo transcrito:

"Venho mui respeitosamente, por meio deste responder o ofício de nº 5477/2023/SESAD, assunto: Prorrogação do Contrato nº 067/14-7º-locação de Imóvel situado na Rua Pascoal Carrazzone - 198 - Centro - Itambé - PE.

Respondendo a proposta de renovação é inegociável a prorrogação desse contrato sem haja a aplicação anual dos eventuais reajustes acordados, saliento mais uma vez que não tenho interesse na prorrogação sem que não sejam respeitadas as cláusulas de reajuste, e que esses reajustes devem ocorrer anualmente independente de renovação anual ou bianal, sendo essa a condição, caso seja do vosso interesse continuar no imóvel supracitado."

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 15,70 (quinze reais e setenta centavos), valor compatível com a média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 15,42 (quinze reais e quarenta e dois 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 necessidades de funcionamento da unidade.

5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos II 2234543, IV 2236383, V 2236412, VI 2236448, VII 2236462 e VIII 2236558.

5. Os demais imóveis localizados não atendem às necessidades de instalação da unidade eleitoral, conforme justificativas da 27ª ZE/Itambé constantes no Anexo I 2229543, abaixo transcritas:

"A 27ª Zona Eleitoral está instalada no imóvel da Rua Pascoal Carrazzone, 198, Centro de Itambé-PE e localiza-se em uma avenida principal da cidade, próximo a vários pontos de comércio e da feira livre, o que facilita o acesso dos eleitores. O imóvel possui estrutura adequada, sendo dividido em salas com medidas suficientes para acomodação dos servidores e eleitores, conta com dois banheiros (públicos interno e externo) e áreas para copa e arquivo. Além disto, a localização já é bastante conhecida de todos.

O imóvel 1 é pequeno e estreito, apresentando área insuficiente e não possui banheiros nem cozinha.

O imóvel 2 fica localizado vizinho a um prostíbulo, não sendo seguro, nem adequado para as instalações da Justiça Eleitoral, além disto a rua é estreita, o que dificulta a logística durante o processo eleitoral (entrega/recolhimento de urnas e mídias, fluxo de veículos, etc).

O imóvel 3 é o menor dos imóveis pesquisados e trata-se de uma imóvel modelo garagem, sem cozinha e sem banheiro. De tal modo, o imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais e suas condições estruturais permanecem adequadas para o funcionamento desta unidade eleitoral."

Atenciosamente,

Auricélia Coutinho Beserra

Chefe de Cartório

ZE27 – Itambé-PE

Ramal 9727 "

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
Auricélia Coutinho Beserra	27ª ZE-Itambé

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 067/2014, atualizado pelo 8º Termo Aditivo (2016129):

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
067/2014	164,80m²	R\$2.433,32	R\$ 14,76
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
067/2014	164,80m²	R\$ 2.587,73	R\$ 15,70

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo I 2229543.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	200 m²	R\$ 3.000,00	R\$ 15,00
Imóvel 2	300 m²	R\$ 3.500,00	R\$ 11,66
Imóvel 3	127,5 m²	R\$ 2.500,00	R\$ 19,60

Média de preços na localidade: R\$ 15,42 (quinze reais e quarenta e dois centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que o imóvel 02 da pesquisa apresentava o valor do m² inferior ao atualmente locado.

Contudo, o cartório pontuou que: "O imóvel 2 fica localizado vizinho a um prostíbulo, não sendo seguro, nem adequado para as instalações da Justiça Eleitoral, além disto a rua é estreita, o que dificulta a logística durante o processo eleitoral (entrega/recolhimento de urnas e mídias, fluxo de veículos, etc)."

Tais justificativas já excluem a possibilidade de consideração do imóvel como opção viável.

Os demais imóveis 1 e 3 apresentaram valores maiores do que o valor atual do imóvel que abriga o cartório. A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados é de **R\$ 15,42 (quinze reais e quarenta e dois centavos)**.

Considerando a previsão de reajuste, o custo do m² do contrato atual está R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas. A irrisória diferença não justifica, por si só, as demandas empreendidas com nova locação, considerando os altos custos de mobilização e desmobilização dos imóveis.

Ademais, o valor da locação mesmo com o pedido de reajuste permanece na média dos preços dos imóveis localizados no município.

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. 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 março de 2022 a março de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo 2236701.

Registramos, pois, que, no tempo certo, estes cálculos serão calculados pelo setor competente.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste, entretanto, o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada 2234543.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 29.199,84 (vinte e nove mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.433,32	12	R\$ 29.199,84

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 29.199,84 (vinte e nove mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.433,32	12	R\$ 29.199,84

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 32.679,13** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 29.199,84**. Com a previsão do reajuste, o **VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 31.052,86**.

O valor atual sofrerá reajuste na época devida e será objeto de cálculos pela ASSEC.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Para atender o Despacho AGS 2224666 no SEI 0000676-55.2022.6.17.8000, solicitamos a inclusão de cláusula que exija a inexistência, no ato da entrega do imóvel, de rejeitos e resíduos sólidos, segundo as definições do Art. 3º, incisos XV e XVI, da Lei nº 12.305/2010, se responsabilizando, inclusive, por qualquer material que tenham sido gerados anteriormente à locação e não tenham sido detectados no ato da vistoria, devendo ser retirados pelo locador no prazo máximo de 30 dias da constatação.

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 que a rampa de acesso não atende a norma e a inexistência de banheiro acessível, conforme Anexo XIII 2247931. Contudo, há possibilidade de adequação do local.

2.2.5. Critérios de Saúde

Não se aplica.

2.3. Exigências e solicitações a serem feitas ao locatário

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 com 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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."*

O contrato 067/2014, prevê no Parágrafo Único:

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

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pela Chefe de Cartório;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com incidência de reajuste (2234543);
- O custo da contratação está compatível com o valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federa, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.

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 há			

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	934

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 - Manifestação cartório e pesquisa de mercado 2229543
- Anexo II - Manifestação locador 2234543
- Anexo III - Certidão negativa de débitos municipais 2234547
- Anexo IV - Certidão negativa de tributos federais 2236383
- Anexo V - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2236412
- Anexo VI - Comprovante de situação cadastral no CPF 2236448
- Anexo VII - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2236462
- Anexo VIII - Consulta ao CADIN 2236558
- Anexo IX - Calculadora do Cidadão 2236701
- Anexo X - E-mail da AGS 2239370
- Anexo XI - Informações da CMA 2240553
- Anexo XII - Declaração de estado civil 2241240
- Anexo XIII - Informações da acessibilidade SEARQ 2247931

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 22/06/2023, às 13:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 22/06/2023, às 13:49, 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 **2234631** e o código CRC **1A255B50**.