



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 31ª Zona Eleitoral/Amaraji, 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\$ 21.823,63.(Vinte e um mil, oitocentos e vinte e três reais e sessenta e três 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 68.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1592914), 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 das Flores, 60, João Paulo II, Amaraji/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 06/06/2023, às 13:37, 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 13:50, 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 13:52, 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 **2227506** e o código CRC **341B80FF**.

**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 31ª Zona Eleitoral/Amaraji, 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 (2227506).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua das Flores, 60 - João Paulo II - Amaraji/PE, objeto do contrato de locação nº 091/2012 (0298229).

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 em um endereço excelente, funcionando neste mesmo endereço desde 2013, o qual já é de amplo conhecimento das populações dos três municípios da circunscrição (Amaraji, Chã Grande e Primavera);
- O imóvel apresenta instalação com ótimas condições;
- O imóvel atende as condições de acessibilidade (lei 13.146/2015), para usuários e servidores;
- O imóvel sofreu intervenções a fim de adequá-lo às necessidades da Justiça 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 68.

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. 2233065.

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:

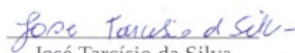
1. Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação, com reajuste 2250002 .

Em resposta ao questionamento da SESAD no ofício n.º 5680/2023, venho, por meio desta, manifestar meu interesse em prorrogar o contrato de locação mantido com este Tribunal, referente ao imóvel onde funciona a 31ª Zona Eleitoral, no município de Amaraji - PE, pelo período de 01/01/2024 até 31/12/2025.

Informo que **não** abro do reajuste previsto contratualmente.

Amaraji, 07 de junho de 2023.

Atenciosamente,


José Tarcísio da Silva
Proprietário

2. Interesse do Cartório Eleitoral na prorrogação contratual 2233062

Bom dia prezados colegas,

Pelo presente manifestamos interesse na prorrogação da locação para os exercícios 2024/2025, tendo em vista as ótimas condições das instalações do imóvel, sua excelente localização, funcionando neste endereço desde 2013 (10 anos) o qual já é de amplo conhecimento das populações dos três municípios da circunscrição (Amaraji, Chã Grande e Primavera), além do pleno atendimento das condições de acessibilidade (lei 13.146/2015), para usuários e servidores.

A pequena diferença no preço do aluguel em relação aos demais imóveis é compreensível em virtude das intervenções realizadas no atual imóvel a fim de adequá-lo as necessidades da Justiça Eleitoral, algumas correções monetárias realizadas em prorrogações pretéritas, além de que os valores dos demais imóveis são para locação no estado em que estão, sem levar em conta os gastos necessários para eventuais adequações as necessidades do TRE-PE.

Seguem anexos pesquisa de mercado e CND emitida pela Prefeitura de Amaraji.

Atenciosamente,

Paulo Juarez de Sousa Santos
Técnico Judiciário - Chefe de Cartório
31ª ZE Amaraji - PE
e-mail: Paulo.santos@tre-pe.jus.br
Fone: [3194-9731](tel:3194-9731) [3194-9031](tel:3194-9031)

3. A prorrogação contratual com reajuste redundou em R\$ 17,33 (dezesete reais e trinta e três centavos) o valor do metro quadrado. Tal valor está acima da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 11,63 (onze reais e sessenta e três centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.3 deste ETP. No entanto, o Cartório reforça que "A pequena diferença no preço do aluguel em relação aos demais imóveis é compreensível em virtude das intervenções realizadas no atual imóvel a fim de adequá-lo as necessidades da Justiça Eleitoral, algumas correções monetárias realizadas em prorrogações pretéritas, além de que os valores dos demais imóveis são para locação no estado em que estão, sem levar em conta os gastos necessários para eventuais adequações as necessidades do TRE-PE."

Imóvel 1: necessita de adequações para as exigências do TRE-PE

Imóvel 2: necessita de adequações para as exigências do TRE-PE

Imóvel 3: necessita de adequações para as exigências do TRE-PE

3. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local, caso haja permanência no mesmo 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 III 2233066 IV 2240539, V 2240541, VI 2302489, VII 2240558 , VIII 2240566

A locação assegura a manutenção de funcionamento 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
Paulo Juarez de Sousa Santos	31ª ZE - Amaraji

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 091/2012, conforme Apostila 12/2023 2101347.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
091/2012	103,00m²	R\$1.719,10	R\$ 16,69
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
091/2012	103,00m²	R\$1.773,45	R\$17,22

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II 2233065.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	110 m²	R\$ 1.500,00	R\$ 13,63
Imóvel 2	160 m²	R\$ 1.800,00	R\$ 11,25
Imóvel 3	200 m²	R\$ 2.000,00	R\$ 10,00

Média de preços na localidade: R\$ 11,63 (onze reais e sessenta e três centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os três imóveis da pesquisa apresentavam o valor do m² inferior ao atualmente locado.

Contudo, o cartório pontuou que:

"A pequena diferença no preço do aluguel em relação aos demais imóveis é compreensível em virtude das intervenções realizadas no atual imóvel a fim de adequá-lo as necessidades da Justiça Eleitoral, algumas correções monetárias realizadas em prorrogações pretéritas, além de que os valores dos demais imóveis são para locação no estado em que estão, sem levar em conta os gastos necessários para eventuais adequações as necessidades do TRE-PE."

Mesmo assim, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 11,63 (onze reais e sessenta e três centavos).**

Desta forma, mesmo considerando a previsão estimada de reajuste, o custo do m² do contrato fica R\$ 5,59 (cinco reais e cinquenta e nove centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas. A pequena 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. Diante da impossibilidade de precisarmos, no momento, o percentual de reajuste para a futura data de prorrogação, apresentamos, no Item 1.11.2, uma estimativa de custos, de acordo com a **variação do IPC-A no período de julho de 2022 a junho de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo X 2275840 .

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, Anexo IX 2250002.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 20.629,20 (Vinte mil, seissentos e vinte e nove reais e vinte centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.719,10	12	R\$20.629,20

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 20.629,20 (Vinte mil, seissentos e vinte e nove reais e vinte centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.719,10	12	R\$20.629,20

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 21.823,63**, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 20.629,20. Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 21.281,40.**

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

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 524 (2276617) e Despacho de acolhimento de entendimento pelo DG (2283317).

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, não relacionou Amaraji como local com necessidades de adequações.(2296996).

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 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 8.666/2993**, 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 91/2012 (0298229), prevê no Parágrafo Único:

"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se o Locatário desejar permancer 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 pelo 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** (2250002);
- O custo da contratação está acima com o valor de mercado, no entanto o imóvel já possui as adequações necessárias para funcionamento da unidade eleitoral;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.
- Houve anuência do cônjuge do locador com a referida prorrogação, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei nº 8.245/1991.
- Houve a juntada de declaração CNJ 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	Gestor da contratação
---	--	---	--	---	--	------------	-----------------------

5. Informações Complementares

6. Anexos

Anexo I - Manifestação cartório 2233062
Anexo II - Pesquisa de mercado 2233065
Anexo III - Certidão negativa de débitos municipais 2234547
Anexo IV - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2240539
Anexo V - Comprovante de situação cadastral no CPF 2240541
Anexo VI - Certidão negativa Federal 2302489
Anexo VII - Certidão negativa débitos trabalhistas 2240558
Anexo VIII - Consulta ao CADIN 2240566
Anexo IX - Manifestação do Locador 2250002
Anexo X - Calculadora do cidadão 2275840
Anexo XI- Declaração do Cônjuge 2277008

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 16/08/2023, às 14:02, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 17/08/2023, às 10:58, 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 **2302597** e o código CRC **ED29BEE6**.