



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 36ª Zona Eleitoral/Timbaúba, 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\$ 40.737,44.(Quarenta mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e quatro 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 95.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1700016), 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 Barão de Lucena, 65, Brasília, Timbaúba/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 12/06/2023, às 13:15, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 25/07/2023, às 11:46, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 08/08/2023, às 11:50, 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 **2228119** e o código CRC **DA7BA3A6**.



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 36ª Zona Eleitoral de Timbaúba, para os exercícios de 2024 e 2025.

1.2. Unidade Demandante

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Seção de Apoio de Serviços Administrativos	SESAD

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2228119).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a Unidade Cartorária encontra-se instalada no imóvel situado a Rua Barão de Lucena, 65, Mocós, Timbaúba/PE, objeto do contrato de locação nº 74/2013 (0298253).

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.(1702528).

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:

- O imóvel apresenta estrutura adequada, sendo dividido em salas com medidas suficientes para acomodação dos servidores e eleitores, conta com dois banheiros (interno e externo), garagem, copa, arquivo, sala ampla para atendimento e espaço para a administração;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais uma vez que suas condições estruturais permanecem adequadas para o funcionamento da 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 95.

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. (2238355).

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 74/2013 (0298253).

TRE-PE

Eu, JOSENILDO COELHO TAVARES, portador do RG Nº 080506702 SSP/RJ, CPF 000.316.107-22, brasileiro, Solteiro, Caminhoneiro, com domicílio na Rua Visconde de Niterói, nº 512, Casa nº 61, Apto 201, Bairro Mangueira, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20943-000, em complemento à resposta ao Ofício nº 5856/2023/SESAD, venho informar que:

1. Sou proprietário do imóvel, situado na Rua Barão de Lucena, nº 65, Mocós, Timbaúba/PE, CEP: 55870-00. Tal imóvel é objeto do contrato de Locação nº 074/2013 (0298253).
2. Concordo em manter todas as cláusulas mantidas no contrato 074/2013 (0298253) e manter a locação com o TRE-PE do imóvel na Rua Barão de Lucena, nº 65, Mocós, Timbaúba/PE, CEP: 55870-00 por mais 02 (dois) anos (01/01/2024 até 31/12/2025).
3. Conforme previsão contratual, requiro reajuste do valor do contrato tendo por base a variação do IPCA nos 12 (doze) meses de vigência do pacto.

Atenciosamente,

Timbaúba/PE, 04 de julho de 2023


JOSENILDO COELHO TAVARES
Proprietário/Locador

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$8,05 ,valor abaixo da média dos preços praticados em Timbaúba, que está em R\$ 26,06 o metro quadrado.

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

Bom dia!

Informo que esta Zona Eleitoral possui interesse em prorrogar o contrato de locação do imóvel do Cartório Eleitoral da 36ª ZE.

Conforme pesquisa de mercado em anexo, ainda encontra-se vantajosa a locação do prédio onde funciona esta Unidade Eleitoral, porque os imóveis mencionados na pesquisa estão todos ocupados e necessitam de reparos e adaptações. Ressalto, ainda, que no município não tem outros imóveis disponíveis .

Além disso, o espaço é amplo, possui dois banheiros, garagem, copa, arquivo, ampla sala de atendimento e ampla sala de administração, não sendo encontrado prédio com melhor custo-benefício nesta cidade.

--

Atenciosamente,

Edvaldo Paulo Silva
Chefe de Cartório
ZE036 - Timbaúba
Ramais: 9036/9736
TRE -PE

5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I (2238238), II (2238242), III (2238246), IV (2238248), V (2238254), VIII (2256553).

6. Os demais imóveis localizados estão ocupados e não há outros imóveis disponíveis.

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
Iuri Chianca de Araújo	ZE036

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato 74/2013-7º termo aditivo (1700016).

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
74/2013	411,07 m²	R\$3.208,99	7,81
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
74/2013	411,07 m²	R\$ 3.310,60	8,05

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área total	Valor mensal da Locação	Valor m²
Imóvel 1	165 m²	R\$1.600,00	9,70
Imóvel 2	80 m²	R\$3.000,00	37,5
Imóvel 3	100 m²	R\$4.000,00	40,0

Média de preços: **R\$ 26,06 (vinte e seis reais e seis centavos).**

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Na análise da pesquisa de mercado, foi verificado que os três imóveis localizados apresentam o valor do m² superior ao atualmente locado. A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados é de R\$ 26,06 e a do contrato atual é de R\$ 8,05, com a previsão de reajuste.

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 (2273108).

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 (2258936).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 SEM REAJUSTE			
Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Meses	Valor Total Estimado
Locação de Imóvel	R\$ 3.208,98	12	38.507,84
PRORROGAÇÃO 2025 SEM REAJUSTE			
Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Meses	Valor Total Estimado
Locação de Imóvel	R\$ 3.208,98	12	38.507,84
Valor Total Estimado da Contratação	R\$ 77.015,68		

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 40.737,44** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atualmente é de **R\$ 38.507,84**. Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024/2025 totalizará **R\$ 39.725,27**. por ano, Anexo X - Calculadora do Cidadão (2273108).

Desta forma, o valor atual, informado no Item 1.11.6, sofrerá reajuste e será objeto de cálculo pela ASSEC.

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 a inexistência de banheiro acessível: "*Há possibilidade de adequação com reforma no banheiro de acesso ao público*". (e-mail (2266610).

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 074/2013, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda (0298253):

"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 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 (2258936);
- 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;
- O locador acostou declaração de que não é casado, 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

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 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		9360

3.8. Equipe de Gestão da Contratação

Função	Nome	E-mail	Lotação	Telefone
Gestor da Contratação	Titular: Cássia Elayne Miranda de Almeida Substituto: Luciana Amorim Bandeira Campelo	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360/9341
Fiscal Técnico	Não há			

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 (2238238)

Anexo II - Certidão negativa de débitos trabalhistas (2238242)

Anexo III - Certidão negativa de débitos tributários federais (2238246)

Anexo IV - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado (2238248)

Anexo V - Consulta ao CADIN (2238254)

Anexo VI - Pesquisa de mercado (2238355).

Anexo VII - Ofício Comunicação locador (2246974)

Anexo VIII-Certidão negativa de débitos imobiliários (2256553).

Anexo IX-Manifestação do locador (2258936).

Anexo X-Calculadora do cidadão (2273108).

Anexo XI-Manifestação do Cartório (2273294).

Anexo XII-Certidão Federal atualizada (2273407).

Anexo XIII-Delaração de Estado Civil (2273909).

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, **Chefe de Seção**, em 08/08/2023, às 11:51, 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 **2278526** e o código CRC **830E25A0**.