



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 44ª Zona Eleitoral/São Caitano, 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\$ 19.249,27 (dezenove mil duzentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos). A elaboração do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

**2.3 Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Objetivo do Plano Setorial da Unidade Gestora:</b>	não se aplica
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual, se houver:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 89.

**3. Motivação da Demanda**

O contrato de locação atualmente vigente 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 e evitar que os serviços cartorários sejam interrompidos.

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada na Rua Salustiano Ferreira de Lima, 106 - Centro - São Caetano/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 23/05/2023, às 13:49, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/05/2023, 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 24/05/2023, às 10:41, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2218103** e o código CRC **B7CB1DA2**.

**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 44ª Zona Eleitoral/São Caitano, 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 (2218103).

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Salustiano Ferreira de Lima, 106 - Centro - São Caitano/PE, objeto do contrato de locação nº 030/2012 (0298521).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1595373), 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 próximo ao Fórum do TJ, permitindo rápido acesso ao Magistrado(a) e Promotor(a) Eleitoral. Ademais, localiza-se próximo ao Fórum e a Câmara Municipal, o que torna mais seguro, visto que esses Órgãos apresentam vigilância à noite;
- Apresenta espaço físico que acomoda com facilidade mobiliário, máquinas, urnas eletrônicas e grande quantidade de arquivos, espaço destinado para treinamento dos mesários, há uma sala para Juiz/chefe de cartório, assim como um amplo espaço para acomodação do atendimento biométrico, dessa forma, oferecendo um bom atendimento ao eleitor;
- Apresenta um amplo espaço para estacionamento dentro do Fórum;
- Apresenta portas com espaço suficiente para a entrada de cadeirantes, banheiros para pessoas portadoras de deficiências, possuindo amplo amparo para pessoas com deficiência;
- Apresenta vantajosidade em relação aos demais uma vez que os imóveis pesquisados necessitam de reformas e são muito inferiores em estrutura física, localização e em segurança.;
- Atende aos requisitos de acessibilidade, foi reformado em 2017 com construção de portas com espaço suficiente para a entrada de pessoas com necessidades especiais.

**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 89.

**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. 2218124.

**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 . Cumpre registrar que a proprietária do imóvel, a Sra. Ilka Daniela Pontes Valença, manifestou interesse na **prorrogação sem reajuste**, conforme Anexo VII 2268487, cujo conteúdo segue abaixo transcrito:

*"Em resposta ao Ofício nº 4917/2023/SESAD, venho, por meio desta, manifestar meu interesse em prorrogar o contrato de locação mantido com este Tribunal, referente ao imóvel onde funciona o Cartório Eleitoral, no município de São Caitano-PE, pelo período de 1º/01/2024 até 31/12/2025.*

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

*Por fim, ressalto que estou ciente da alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPC-A."*

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado é de R\$ 7,98 (sete reais e noventa e oito centavos), valor compatível com a média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três 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 2218124, II 2236863, III 2236866, IV 2236870, V 2236882 , VI 2238165, VIII 2276227.

6. Os demais imóveis localizados não são mais vantajosos do que o imóvel já locado, conforme as justificativas da 44ª ZE/São Caitano, constantes no Anexo I (2218124), abaixo transcritas:

*" Em resposta à consulta sobre a prorrogação do contrato, informamos do nosso interesse em permanecer no imóvel locado atualmente, conforme justificativas a seguir:*

- Espaço físico que acomoda com facilidade mobiliário e máquinas, urnas eletrônicas e a grande quantidade de arquivo dos dois municípios atendidos e ainda espaço destinado para treinamento dos mesários;*
- Localização próxima ao Fórum do TJ, permitindo rápido acesso a Magistrado(a) e Promotor(a) Eleitorais;*
- Pela localização próximo ao Fórum e a Câmara Municipal torna-se mais seguro, pois esses órgãos possuem vigilantes à noite;*
- Facilidade para estacionamento nas proximidades, assim como também é possível estacionar dentro do Fórum, por este ter um amplo estacionamento;*
- Há uma sala para Juiz/chefe de cartório, assim como um amplo espaço para acomodação do atendimento biométrico, e do bom atendimento ao eleitor;*
- Além disso, o imóvel foi reformado, em 2017, com construção de portas com espaço suficiente para a entrada de cadeirantes, bem como foi construído banheiros para pessoas portadoras de deficiências, tendo sido todo adaptado às pessoas com necessidades;*
- Diante da pesquisa realizada na cidade não foi possível encontrar imóveis com boas condições e de fácil acesso para o eleitor, assim como para os servidores da justiça, e sem estrutura para receber o grande quantitativo de cidadãos que procuram o cartório. Os imóveis pesquisados necessitam de reformas, são muito inferiores em estrutura física, em localização e em segurança;*
- Há ainda que ressaltar a dificuldade em se encontrar imóveis no município, disponíveis para aluguel e que atendam as condições legais exigidas por qualquer instituição pública;*
- O imóvel passa por constantes melhorias e reformas para atendimento ao público e alocação dos servidores;*
- A estrutura do imóvel é perfeitamente adequada para a alta demanda que o cartório possui, e como já informado possui amplo amparo para pessoas com deficiência."*

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
Fábio de Almeida Perestrello Casanova	44ª ZE - São Caetano

### 1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 030/2012, conforme Apostila 13/2023 (2100218).

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
061/2012	190m²	RS1.516,31	RS 7,98

### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo I 2218124 .

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	200 m²	RS 1.500,00	RS 7,50
Imóvel 2	200 m²	RS 1.200,00	RS 6,00
Imóvel 3	200 m²	RS 2.000,00	RS 10,00

**Média de preços na localidade: R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos).**

#### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

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

Contudo, o cartório pontuou que:

*"Diante da pesquisa realizada na cidade não foi possível encontrar imóveis com boas condições e de fácil acesso para o eleitor, assim como para os servidores da justiça, e sem estrutura para receber o grande quantitativo de cidadãos que procuram o cartório. Os imóveis pesquisados necessitam de reformas, são muito inferiores em estrutura física, em localização e em segurança."*

Tal justificativa já exclui a possibilidade de consideração dos imóveis como opções viáveis.

Mesmo assim, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos)**.

Desta forma, o custo do m² do contrato é R\$ 0,15 centavos acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas. A irrisória 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.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto à locadora para não aplicação do reajuste e a citada senhora **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo VII 2268487.

#### 1.11.6. Valor estimado obtido

**PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.195,72 (Dezoito mil, cento e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos).**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	RS1.516,31	12	RS18.195,74

**PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.195,72 (Dezoito mil, cento e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos).**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	RS1.516,31	12	RS18.195,74

#### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 19.249,27**, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 18.195,74**.

## 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, o que foi confirmado.(2274794).

#### 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 8.666/2993**, 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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."*

O contrato 030/2012 prevê na Cláusula Segunda, 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, sem reajustes; (2268487);
- O custo da contratação está compatível com o valor de mercado;
- 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.
- A proprietária é divorciada, 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.(2276242).

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 (TITULAR) Maria Patrícia Leão Burle (SUBSTITUTA)	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360/9342
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 - Pesquisa de mercado e manifestação do cartório 2218124
- Anexo II - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2236863
- Anexo III - Certidão negativa de Tributos Federais 2236866
- Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2236870
- Anexo V - Comprovante de situação cadastral CPF 2236882
- Anexo VI - Certidão CADIN 2238165
- Anexo VII - Manifestação da locadora e Certidão Municipal 2268487
- Anexo VIII - Certidão Municipal 2276227
- Anexo IX - Documento estado civil locadora 2276242

## 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Chefe de Seção em Exercício**, em 21/07/2023, às 14:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA PATRÍCIA LEÃO BURLE, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 21/07/2023, às 15:01, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2273055** e o código CRC **C52115D8**.