



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 48ª Zona Eleitoral/Altinho, 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\$ 19.042,20.(Dezenove mil, quarenta e dois reais e vinte 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 67.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1595361), 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 Dr. Sales, 97, Térreo, Centro, Altinho/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 10:03, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 02/06/2023, às 10:30, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 02/06/2023, às 10:31, 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 **2228187** e o código CRC **C620F293**.

**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 48ª Zona Eleitoral/Altinho, 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 2228187.

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a Unidade Cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Dr. Sales, 97, Térreo, Centro, Altinho/PE, objeto do contrato de locação nº 042/2015 0298558 .

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 1595361, 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:

- Atende aos requisitos de acessibilidade e se encontra em excelentes condições de uso;
- Na cidade existem outros imóveis, porém todos alugados ou em péssimo estado de conservação, tornando inviável uma realocação;
- O cartório eleitoral do município de Altinho encontra-se em localização privilegiada, no centro da cidade, próximo aos Correios; Rodoviária, Igreja; Bancos; Prefeitura; Delegacia de Polícia; Farmácias e Cartórios extrajudiciais e de Registro civil.

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 67.

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 no doc. 2229191.

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 2294038:

2. Considerações do Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel(2234192):

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

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos III 2242003, IV 2242006, V 2242009, VI 2242011, VII 2242015 , VIII 2294017.

5. Os imóveis constantes da pesquisa de mercado apresentam o valor do m² muito superior ao do imóvel objeto de análise.

O Chefe do Cartório destacou que "*existem outros imóveis, porém todos alugados ou em péssimo estado de conservação, tornando inviável uma realocação*", 2229188.

Desta forma, inviabilizada está, no momento, a possibilidade de análise de uma possível nova locação.

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
YURI RAONI SPÍNDOLA CORREIA	048ºZE - Altinho

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 042/2015, conforme Apostila 08/2023 2100227.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m ²
042/2015	122,50m ²	R\$1.500,00	R\$ 12,24
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (estimado)	Valor/m ²
042/2015	122,50m ²	R\$ 1.559,89	R\$ 12,73

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II 2229191.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m ²
Imóvel 1	45m ²	R\$ 2.000,00	R\$ 44,44
Imóvel 2	42m ²	R\$ 1.800,00	R\$ 42,86
Imóvel 3	70m ²	R\$ 2.200,00.	R\$ 31,43

Média de preços: R\$ 39,57. (trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os 03 (três) imóveis da pesquisa apresentam o valor do m² muito superior ao atualmente locado que é de R\$12,24 (doze reais e vinte e quatro centavos).

O valor da média do metro quadrado dos imóveis da Pesquisa de Mercado é de R\$39,57 (trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos).

O Cartório Eleitoral apontou que:

"Na cidade existem outros imóveis, porém todos alugados ou em péssimo estado de conservação."

Considerando que o imóvel atualmente locado possui condições estruturais que atendem às necessidades da Unidade Eleitoral, possui vantajosidade econômica, além de possuir ótima localização, justifica-se a prorrogação contratual.

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. 1595361

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor não abriu mão do reajuste, conforme declaração acostada, Anexo X-Manifestação do locador 2294038.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação de Imóvel	R\$ 1.500,00	12	R\$ 18.000,00
PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).			
Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação de Imóvel	R\$ 1.500,00	12	R\$ 18.000,00
Valor Total Estimado da Contratação	R\$ 36.000,00		

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é R\$ 19.042,20.(Dezenove mil, quarenta e dois reais e vinte centavos), sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Mesmo com a previsão de reajuste, o valor necessário seria algo em torno de R\$ 18.718,68.

2. Sustentação do Contrato

2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica.

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, 2275622.

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. No e-mail (2306989) enviado, constou apenas os imóveis que não cumprem o requisito, dentre os quais não se encontra Altinho. 2324789.

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 042/2015 0298558, 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 que não abriu mão do reajuste.

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência da Contratada com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com incidência do reajuste 2294038;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- Os imóveis disponíveis para locação no município estão em péssimas condições, de acordo com o chefe de Cartório;
- O Cônjuge do locador apresentou concordância com a prorrogação contratual 2294024;
- Houve juntada da 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				
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	Equipe de planejamento da contratação

5. Informações Complementares

Não há.

6. Anexos

- Anexo I - Manifestação do Cartório 2234192
- Anexo II - Pesquisa de mercado 2234203
- Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2241980
- Anexo IV - Certidão negativa de débitos Federais 2241984
- Anexo V - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2241985
- Anexo VI - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2241987
- Anexo VII - Certidão CADIN 2242000
- Anexo VIII - Certidão negativa de débitos imobiliários 2267441
- Anexo IX - Declaração de Anuência do Cônjuge 2294024
- Anexo X - Manifestação do locador 2267448
- Anexo XI - Declaração CNJ 7/2005 2294050
- Anexo XII - Certidão de Casamento 2310728

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 14/09/2023, às 11:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 14/09/2023, às 11:34, 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 **2324795** e o código CRC **6A09AF69**.