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 54ª Zona Eleitoral/Brejo da Madre de Deus, 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$ 25.389,60 . (Vinte e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta 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 73.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1589210), 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 Dom Luiz de Brito, 200, Centro, Brejo da Madre de Deus /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 **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 22/08/2023, às 09:30, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 22/08/2023, às 09:32, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIZA HELENA SANTOS LIMA**, **Analista Judiciário(a)**, em 22/08/2023, às 15:24, 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 **2235337** e o código CRC **131AE391**.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO

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 54ª Zona Eleitoral/Brejo da Madre de Deus, 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 (2235337).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Dom Luiz de Brito, 200 - Centro - Brejo da Madre de Deus/PE.

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1589210), 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 descontinuídade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente.

O imóvel atualmente locado:

- Localiza-se no mesmo endereço há mais de 07 anos, e uma nova mudança traria prejuízos aos eleitores, os quais já conhecem a atual localização deste Cartório
- Localiza-se em uma área segura e de fácil acesso para os eleitores;
- Apresenta estrutura física adequada para o funcionamento das atividades e atendimento aos eleitores.

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 73. Aguarda publicação do PCA 2024

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 permânencia 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 Anexo VII (2260942).

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

Com base na pesquisa de mercado foi verificado que a prorrogação contratual, com a permânecia 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, Anexo IX (2264570):

2. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade. Segue abaixo, manifestação do cartório eleitoral (2260937):

Tendo em vista a necessidade de justificativa para manutenção do contrato de locação com o proprietário do imóvel (Sr. Severino Manoel de França), INFORMAMOS que:

- A localização deste Cartório Eleitoral é excelente, ficando em área mais segura e de fácil acesso;
- No mais, estamos neste endereço (Rua Dom Luiz de Brito, 200) há mais de 07 anos, e uma nova mudança traria prejuízos aos eleitores, os quais já conhecem a atual localização deste Cartório;
- As condições estruturais do prédio permanecem adequadas, apenas com a necessidade de realizar um reparo em uma parede externa (está com rachadura), o proprietário foi informado e se comprometeu a solucionar;
- Por fim, o proprietário possui interesse na manutenção do contrato.

Dessa forma, por termos interesse em prorrogar o contrato pelo período de 01.01.2024 a 31.12.25, encaminhamos a pesquisa de preço com 03 (três) imóveis, e as certidões de regularidade fiscal do locador.

3. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I (2236594), II (2236614), III (2236619), IV (2236714), V (2236728), VIII (2264564).

6. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual tendo em vista que, o valor médio do m² dos imóveis pesquisados importou em R$ 13,88 (treze reais e oitenta e oito centavos), valor superior ao valor do m² do imóvel já locado.

Registre-se que, em resposta a consulta acerca da possibilidade de prorrogação sem reajuste, realizada por meio do Ofício 6846/2023/SESAD (2260954), o locador solicitou a aplicação do reajuste, Anexo IX (2264570).

Por fim,a prorrogação do contrato de locação assegura a permanência da locação 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
Luciana dos Santos Dias da Silva Gonçalves de Azevedo	54ª ZE - Brejo da Madre de Deus

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 012/2015 (0298248), conforme Apostila nº 11/2023 (2100204).

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação sem reajuste	Valor/m²
012/15	211,20m²	R$ 2.000,00	R$ 9,47
Contrato	**Área Total**	**Valor mensal da locação <u>com reajuste estimado</u>**	**Valor/m²**
012/15	211,20m²	R$ 2.063,23	R$ 9,77

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VII (2260942).

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	420 m²	R$ 4.800,00	R$ 11,43
Imóvel 2	110 m²	R$ 1.950,00	R$ 17,73
Imóvel 3	200 m²	R$ 2.500,00	R$ 12,50

Média de preços: R$ 13,88 (treze reais e oitenta e oito 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.

Mesmo assim, ainda calculamos o valor médio do m² dos imóveis pesquisados, que importou em **R$ 13,88 (treze reais e oitenta e oito centavos)**, valor superior ao preço do m² do imóvel já locado.

Considerando o reajuste solicitado pelo locador, o valor do m² fica em R$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos), valor bem abaixo do valor do m² dos imóveis pesquisados. Dessa forma, nenhum dos imóveis apresentam vantagens financeiras sobre o imóvel já locado.

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 (item 1.2 da Cláusaula primeira do 5º Termo Aditivo-1589210).

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 XII (2296711).

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste, entretanto, o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme consta no Anexo IX (2264570).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais)

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R$)
Locação de Imóvel	R$ 2.000,00	12	R$ 24.000,00

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R$)
Locação de Imóvel	R$ 2.000,00	12	R$ 24.000,00

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R$ 25.389,60 ,**sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atualmente é de **R$ 24.000,00.** Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024/2025 totalizará **R$ 24.758,76** por ano, Anexo VIII - Calculadora do Cidadão (2296711).

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. No e-mail (2298686) enviado, constaram apenas os imóveis que não cumprem o requisito, dentre os quais não se encontra Brejo da Madre de Deus.

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 contratual)*	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 prorogação 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 012/2015 (0298248), prevê no Parágrafo Único, da Cláusula Segunda:

*"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 suas cláusulas e condições."*

Realizamos tratativas juntamente com o locador e o citado senhor **não abriu mão do reajuste,** conforme declaração acostada, Anexo IX (2264570).

Dito isto, é possível verificar que:

- O interesse da permanência no imóvel foi declarada pelo Chefe de Cartório, Anexo VI (2260937);
- 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, Anexo XI (2291090);
- 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 prorrogação, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991 (2291090);
- Houve juntada de declaração de cumprimento à Resolução 007/2005-CNJ (2291085).

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 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 - Certidão negativa Regularidade Fiscal Estadual (2236594)

Anexo II - Certidão negativa débitos Federais (2236614)

Anexo III - Certidão negativa de débitos trabalhistas (2236619)

Anexo IV - Comprovante de situação cadastral CPF (2236714)

Anexo V - Certidão CADIN (2236728)

Anexo VI - Manifestação do Cartório (2260937)

Anexo VII - Pesquisa de mercado (2260942)

Anexo VIII - Certidão Municipal (2264564)

Anexo IX - Manifestação do Locador (2264570)

Anexo X - Declaração CNJ (2291085)

Anexo XI - Declaração de anuência de cônjuge (2291090)

Anexo XII - Calculadora do cidadão - BCB (2296711)

Anexo XIII-Certidão negativa de débitos municipais (2306794).

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 23/08/2023, às 15:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 15:57, 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 **2307150** e o código CRC **26E4705C**.