



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 62ª Zona Eleitoral/Sertânea, 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\$ 22.310,06. (Vinte e dois mil, trezentos e dez reais e seis 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 93.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1490634), 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 Av. Agamenon Magalhães, 470, Centro, Sertânia /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 13:00, 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 13:06, 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 13:06, 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 **2229674** e o código CRC **A67205FD**.

**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 62ª Zona Eleitoral/Sertânia, 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 (2229674).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Avenida Agamenon Magalhães, n.º 470, Centro, Sertânia/PE.

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:

- Possui estrutura adequada para o funcionamento do cartório;
- Está localizado avenida principal;
- Atende aos requisitos de acessibilidade, conforme relatório emitido pela SEARQ por ocasião do recebimento definitivo do imóvel, documentos (1535639) e (1535948);
- Atende aos requisitos de segurança conforme exigências de adequação propostas pela ASSEG, conforme Relatório (1473158) e Despacho 17680 (1509237)

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 93.

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 Anexo VI (2242511).

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, Anexo VII (2245381):

Prezados

Agradecemos por nos enviar o Ofício nº 6070/2023/SESAD referente à prorrogação contratual da locação do imóvel localizado na Avenida Agamenon Magalhães, n.º 470, Centro, Sertânia/PE.

Gostaríamos de informar que aceitamos a prorrogação contratual proposta. No entanto, para mantermos a transparência e a justiça no acordo, é necessário realizar o reajuste do valor do contrato com base na variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) desde o início do pacto.

Dessa forma, fica decidido a formalização da prorrogação contratual com os termos atualizados.

Reforçamos nosso compromisso em manter uma relação profissional sólida e duradoura. Caso tenha alguma dúvida ou necessite de mais esclarecimentos, estamos à disposição para ajudar.

Atenciosamente,

Janaína Barbosa de Abreu

2. O imóvel encontra-se adaptado para as necessidades cartorárias, atendendo às exigências da SEARQ e ASSEG à época da locação.
3. 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 (2242504):

"Prezados,

Informamos interesse na renovação do contrato de aluguel do imóvel que abriga o cartório da 62ª ZE - Sertânia, pois o mesmo possui estrutura adequada para o funcionamento do cartório.

Segue em anexo pesquisa de mercado com os valores praticados nesta cidade.

Att,

Flávio - 62ª ZE - Sertânia."

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I (2236896), II (2236926), III (2236943), IV (2238169), XII (2249596), XIII (2250565).

5. Os imóveis apontados na pesquisa de mercado não estão disponíveis para locação.

6. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual tendo em vista que, apesar do custo do imóvel estar acima da média de valores de locação dos imóveis apresentados na pesquisa, o imóvel locado foi adequado às exigências necessárias a locação.

Registre-se que, em resposta a consulta acerca da possibilidade de prorrogação sem reajuste, realizada por meio do Ofício 6070/2023/SESAD (2242567), a locadora solicitou a aplicação do reajuste, Anexo VII (2245381).

Por fim, a prorrogação do contrato de locação mostra-se como a única alternativa diante da inexistências de imóveis disponíveis para locação, bem como permite que o cartório permaneça instalado no local adequado, o qual atende aos 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
Flávio Rodrigues de Castro Moreira	62ª ZE-Sertânia

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 08/2021 (1516183), atualizado pela Apostila nº 03/2022 (1939512).

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação sem reajuste	Valor/m²
08/21	211,15 m²	R\$ 1.906,24	R\$ 9,02
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação <u>com reajuste estimado que será concedido a partir de 18/05/2023</u>	Valor/m²
08/21	211,15 m²	R\$ 1.986,01	R\$ 9,40

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VI (2242511).

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	264 m²	R\$ 2.500,00 (locado para loja de móveis)	R\$ 9,46
Imóvel 2	217 m²	R\$ 1.100,00 (Locado para um depósito de bebidas)	R\$ 5,06
Imóvel 3	220,5 m²	R\$ 1.000,00 (Locado para uma academia)	R\$ 4,53

Média de preços: R\$ 6,35 (seis reais e trinta e cinco reais).

Os imóveis listados estão atualmente locados, não estando, portanto, disponíveis para locação.

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Na análise da pesquisa de mercado, foi verificado que dois dos três imóveis localizados apresentam o valor do m² inferior ao atualmente locado. A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados é de R\$ 6,35.

Apesar do valor atual da locação encontrar-se acima da média dos preços dos imóveis localizados no município, os demais imóveis pesquisados não estão disponíveis para locação.

Considerando que o imóvel locado encontra-se adaptado para as necessidades de funcionamento da unidade eleitoral, ainda que os imóveis apresentados estivessem disponíveis para locação, seria necessário uma avaliação quanto a localização, segurança e infraestrutura dos imóveis para então ser analisada a vantagem de uma nova locação.

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. Considerando que o reajuste deste contrato será retroativo 18/05/2023, anuidade da vigência, apresentamos, **no Item 1.11.2**, uma estimativa de custos, de acordo com a **variação do IPC-A no período de maio de 2022 a abril de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo VIII (2252294).

Registramos, pois, que o **pedido de reajuste está sendo encaminhado concomitantemente a ASSEC através do Memorando 1152 (2251841)**.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto a locadora para não aplicação do reajuste, entretanto, a citada senhora **não abriu mão do reajuste**, conforme consta no Anexo VII (2245381).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 22.874,88 (vinte e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 1.906,24	12	R\$ 22.874,88

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 22.874,88 (vinte e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 1.906,24	12	R\$ 22.874,88

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 22.310,06** sendo insuficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação. A partir da publicação do PCA, encaminharemos a solicitação de aumento de valor a fim de atender à demanda.

O valor anual do contrato atualmente é de **R\$ 22.874,88**. Com a previsão do reajuste, **que será aplicado retroativamente, a partir de 18/05/2023**, o VALOR ESTIMADO para 2024/2025 totalizará **R\$ 23.832,12** por ano, Anexo VIII - Calculadora do Cidadão (2252294).

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

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.

Em resposta a SEARQ informou a inexistência de banheiro acessível: "*Falta adequação do banheiro existente, que tem dimensões suficiente*", Anexo XI (2248999). Contudo, verificamos que pela ocasião da locação, em 2021, a proprietária atendeu a tal exigência conforme documentos 1535639 e 1535948.

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 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 08/2021 (1516183), prevê na Cláusula Quarta:

"Cláusula Quarta - Na hipótese de reajuste do valor da presente locação, este tomará por base o IPCA ou outro que venha a substituí-lo, determinado pelo Governo Federal, desde que respeitada a periodicidade mínima de 12 (doze) meses do início da vigência, nos termos do art. 18, da Lei n.º 8.245/91."

Consta ainda no Parágrafo Único, da Cláusula Segunda:

*"Parágrafo Único - Findo o prazo fixado nesta Cláusula, este Contrato poderá ser prorrogado, a critério da **Locatária**, mediante termo aditivo, mantidas todas as suas cláusulas e condições."*

Ressalte-se que quando da concretização da locação em 2021, o Relatório da SEARQ atestou que: "*Considerando as informações acima, o entendimento desta unidade técnica é que o imóvel atende a área mínima exigida para ambientes de Atendimento, Administração e Depósito, e está apto a instalação de um cartório eleitoral, desde que o proprietário realize as adaptações descritas abaixo*":

- Reformar banheiro da garagem para ser acessível à portadores de necessidades especiais, para que atenda as normas de acessibilidade da NBR 9050, com bacia sanitária adaptada, pia com coluna suspensa e barras de apoio, conforme croqui de reforma em anexo 1421572;
- Providenciar ventilação no banheiro de uso público através de exaustão mecânica.
- Retirada do balcão de granito da cozinha.
- Instalação de porta na circulação para definir limite do ar condicionado e de pessoas não autorizadas.
- Instalação de balcão na área de serviço, para que funcione no local uma pequena copa (como anexo 1421572)
- Pintura das paredes internas com tinta PVA cor branco gelo, pintura das portas com esmalte sintético na cor branco neve, pintura do teto com tinta PVA cor branco neve; Instalação de entrada de energia trifásica junto a Celpo; Instalação de tomadas e interruptores, conforme indicado em anexo (1421572)
- Rampa de entrada para que atenda as normas de acessibilidade da NBR 9050, conforme croqui de reforma em anexo 1421572.
- Realizar a instalação necessária para a colocação de aparelhos de ar-condicionado tipo Split com previsão dos pontos elétricos, para capacidade de 18.000BTUs (Atendimento) e 12.000BTUs (Administração), conforme croqui em anexo (1421572).
- Instalar grades de segurança nas janelas da edificação, e na porta principal, conforme relatório de segurança 1416785

- Instalação de tela nos pergolados, conforme relatório de segurança 1416785.

Tais adequações foram realizadas pela proprietária e concluídas em 05/04/2021, nos termos do termo de Compromisso firmado com o TRE-PE (1475285).

Dito isto, é possível verificar que:

- O interesse da permanência no imóvel foi declarada pelo Chefe de Cartório, Anexo V (2242504);
- 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 VII (2245381);
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- Não há outros imóveis disponíveis para a locação.

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 débitos tributos federais (2236896)
- Anexo II - Certidão negativa débitos trabalhistas (2236926)
- Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF (2236943)
- Anexo IV - Certidão CADIN (2238169)
- Anexo V - Manifestação do cartório (2242504)
- Anexo VI - Pesquisa de imóveis (2242511)
- Anexo VII - Manifestação do locador (2245381)
- Anexo VIII - Calculadora do cidadão (2252294)
- Anexo IX - E-mail AGS (2248992)
- Anexo X - Informações CMA (2248997)
- Anexo XI - Informações da acessibilidade SEARQ (2248999)
- Anexo XII - Certidão negativada débito fiscal estadual (2249596)
- Anexo XIII - Certidão negativa de débito municipal (2250565)

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 28/06/2023, às 10:40, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 28/06/2023, 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 informando o código verificador **2245384** e o código CRC **6A245953**.