



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 63ª Zona Eleitoral/Inajá, 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\$ 11.316,41.(Onze mil, trezentos e dezesseis reais e quarenta e um 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 79.

### 3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1646552), 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 Avenida Tenente Domingos Gomes, 151, Centro, Inajá /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 10:52, 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 11:29, 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 11:31, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2229154** e o código CRC **69413968**.

**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 63ª Zona Eleitoral/Inajá, para os exercícios de 2024 e 2025.

**1.2. Unidade Demandante**

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Cássia Elayne Miranda de Almeida	SESAD

**1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD**

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2229154).

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Av. Tenente Domingos Gomes, 151 - Centro - Inajá/PE, objeto do contrato de locação nº 048/2012 (0298510).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 1646552, 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:**

- Fica bem localizado, e em relação ao tamanho, atende as necessidades das atividades desenvolvidas.
- Possui alguns problemas estruturais, como infiltrações, o que pode ser resolvido com manutenção adequada.

**1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão**

Não há.

**1.7. Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 81. 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 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 (2229423).

**1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida**

1. Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação 2257393.
2. Manifestação do cartório sobre a prorrogação 2229406.

2. Considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 9,41 valor acima da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 4,82. No entanto, os imóveis pesquisados encontra-se locados.

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 2239086, IV 2239093, V 2239113, VI 2239192, VII 2257393, XI 2308263.

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura a 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
Elisângela Pinho Oliveira	63ª ZE-Inajá

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

Imóvel objeto do Contrato nº 048/2012, conforme Apostila 14/2023 2149654

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
48/2012	97,92 m2	R\$ 891,37	R\$ 9,10
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
48/2012	97,92 m2	R\$ 921,68	R\$ 9,41

##### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo II 2229423

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	110m2	R\$ 600,00	R\$ 5,45
Imóvel 2	176m2	R\$ 650,00	R\$ 3,69
Imóvel 3	150m2	R\$ 800,00	R\$ 5,33

**Média de preços na localidade: R\$ 4,82 o metro quadrado.**

##### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

O valor do metro quadrado, considerando o reajuste estimado importa em R\$ 9,41 valor acima da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 4,82.

Após análise da pesquisa de mercado, entramos em contato com a Chefe de Cartório que informou que os imóveis constantes na pesquisa encontram-se atualmente ocupados.

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

##### 1.11.5. Método utilizado para a definição do preço estimado e justificativa da metodologia utilizada

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 2299341

Registramos, pois, que, no tempo certo, estes cálculos serão calculados pelo setor competente.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto a locadora para não aplicação do reajuste, entretanto, a citada senhora **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo VII 2257393.

##### 1.11.6. Valor estimado obtido

**PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 10.696,53 (Dez mil, seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos).**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 891,37	12	R\$ 10.696,53

**PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 10.696,53 (Dez mil, seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos).**

--

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 891,37	12	R\$ 10.696,53

### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 11.316,41** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 10.696,53**. **Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 11.060,16.**

O valor atual sofrerá reajuste na época devida e será objeto de cálculos pela ASSEC.

## 2. Sustentação do Contrato

### 2.1. Impacto Ambiental

Não se aplica, conforme Parecer ASSDG 524 (2276617) e Despacho de acolhimento de entendimento pelo DG (2283317).

### 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 que a rampa de acesso não atende a norma (pode ser ajustado) e a inexistência de banheiro acessível (sem possibilidade de banheiro acessível pelas dimensões), conforme e-mail (2300647).

#### 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 048/2012 (0298510), prevê no 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."*

Posteriormente, houve a mudança de titularidade do imóvel, objeto do 8º Termo Aditivo (1646552) onde houve a cessão de todos os direitos e obrigações previstos na contratação original.

Dito isto, foi possível verificar que:

- A permanência no imóvel foi justificada pela Chefe de Cartório;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- Houve a anuência da Contratada com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, **com incidência de reajuste**;
- O custo da contratação está acima com o valor de mercado;no entanto não houve apresentação no momento de outras opções disponíveis no município e o imóvel está adaptado para o funcionamento da unidade eleitoral;
- 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 a juntada de declaração de estado civil da locadora (SOLTEIRA), 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.
- Houve a juntada da declaração CNJ 7/2005.

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

<b>Gestor da Contratação</b>	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
<b>Fiscal Técnico</b>	Não se aplica			
<b>Fiscal Administrativo</b>	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	934

#### 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-Manifestação cartório 2229406

Anexo II-Pesquisa de mercado 2229423

Anexo III- Certidão negativada Débitos Tributos Federais 2239086

Anexo IV- Certidão negativada Débitos Trabalhistas 2239093

Anexo V- Comprovante situação cadastral CPF 2239113

Anexo VI- Certidão CADIN 2239192

Anexo VII- Certidão municipal, Estadual e Manif. locador 2257393

Anexo VIII - Declaração de Estado Civil 2297049

Anexo IX - Declaração CNJ 7/2005 2297053

Anexo X-Calculadora do cidadão 2299341

Anexo XI-Certidão de débitos municipais-atualizada 2308263

#### 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 23/08/2023, às 17:49, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 17:49, 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 **2308582** e o código CRC **7EC4A43C**.