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 64ª Zona Eleitoral/Águas Belas, 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 66.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1575404), 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 Praça Nossa Senhora da Conceição, 03, Centro, Águas Belas/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 12/06/2023, às 12:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 02/08/2023, às 11:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA**, **Coordenador(a)**, em 02/08/2023, às 14:22, 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 **2228058** e o código CRC **0538950D**.

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 64ª Zona Eleitoral de Águas Belas 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 (2228058).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Praça Nossa Senhora da Conceição, nº 3, Centro, Águas Belas/PE, objeto do contrato de locação nº 09/2012 (0298530).

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 descontinuídade dos serviços cartorários e o atendimento à população, através da prorrogação do contrato vigente.

O imóvel atualmente locado apresenta:

- Estrutura adequada para funcionamento da unidade eleitoral;
- Localização que facilita o acersso dos eleitores;
- Valor do aluguel inferior à média de valores oraticados no município.

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 86.

1.8. Soluções disponíveis no mercado

1. Realizar uma nova locação a partir da pesquisa de imóveis locais, resultando na mudança da unidade eleitoral.

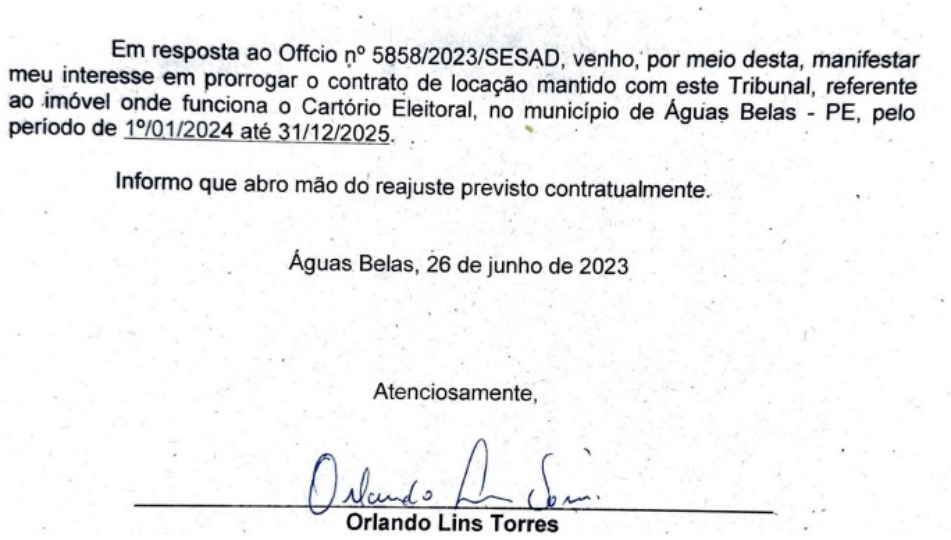
2. Realizar a prorrogação contratual com a permânecia da unidade eleitoral no mesmo local.

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 do doc. (2238471).

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 nº 09/2012 (0298530). Cumpre registrar que o proprietário do imóvel, Orlando Lins Torres, concordou **em não aplicar o reajuste**, conforme Anexo IX (2249369).



Em resposta ao Offcio nº 5858/2023/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 Águas Belas - PE, pelo período de 1º/01/2024 até 31/12/2025.

Informo que abro mão do reajuste previsto contratualmente.

Águas Belas, 26 de junho de 2023

Atenciosamente,

Orlando Lins Torres

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual em razão da não aplicação do reajuste.O valor do metro quadrado do imóvel do contrato a ser prorrogado é de R$ 20,62 , valor abaixo da média de preços da pesquisa de mercado, que foi de R$ 31,57.

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

O Cartório se manifestou quanto à prorrogação (2238461).

Prezados,

Informamos que temos interesse na prorrogação do contrato de Aluguel, já que o prédio onde funciona o Cartório de Águas Belas, apresenta ótimas condições físicas, oferecendo comodidade aos eleitores e servidores, ótima localização que facilita o acesso e proporciona segurança, enfim, todas as condições necessárias para um bom funcionamento.

Salientamos que o Cartório passou por reforma, pois o proprietário concordou em dividir o prédio ao meio para reduzir o valor do aluguel. Apesar da redução e do espaço bem menor, continua atendendo as expectativas.

Em relação a pesquisa de mercado realizada, no momento não há na cidade pontos disponíveis para aluguel que apresente condições semelhantes. Os valores estão acima do valor do aluguel do Cartório e todos os pontos pesquisados não oferecem acessibilidade para atendimento ao eleitor. Constatamos também que os proprietários dos imóveis tendem a aumentar o valor do aluguel quando ficam sabendo que seria para Justiça Eleitoral.

Na oportunidade, encaminho em anexo a pesquisa de mercado realizada em Águas Belas, confirmando que o valor do aluguel atualmente está bem inferior ao valor de mercado do Município.

Atenciosamente,

Adriana Giselle de Lima
Chefe de Cartório da 64ª Zona Eleitoral - TRE/PE
Tel.(81) 3194.9064 – (87)99954-0302/ E-mail: ze064@tre-pe.jus.br

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos II (2238437), III (2238442), IV (2238447), V (2238452), VI (2238457) e X (2249372).

5. Em razão do contrato originário de locação ter sido firmado em 2012, o locador enviou a declaração de concordância do cônjuge na referida prorrogação, Anexo XII (2285739).

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
Adriana Giselle de Lima	64ª ZE - ÁGUAS BELAS

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Contrato	Área Total	Valor Mensal da Locação (Atual)	Valor m^2
09/12	97m^2	R$2.000,00	R$20,62

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área Total	Valor Mensal da Locação	Valor m^2
IMÓVEL 1	80,0 m^2	R$3.000,00	R$37,50
IMÓVEL 2	154,0 m^2	R$3.150,00	R$20,45
IMÓVEL 3	60,0 m^2	R$2.500,00	R$41,67
IMÓVEL 4	120,0 m^2	R$3.200,00	R$26,67

Média de preços: R$ 31,57 (Trinta e um reais e cinquenta e sete centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que somente o imóvel 2 apresenta valor do metro quadrado inferior ao atualmente locado, por uma diferença de R$ 0,17 centavos, o que represente valor irrisório. Além, disso, os imóveis listados na pesquisa estão ocupados para fins comerciais. A média de preços das pesquisas realizadas, é de **R$ 31,57 o metro quadrado.**

Desta forma, o valor atual da locação permanece ABAIXO da média dos preços dos imóveis localizados no município e o proprietário concordou em não reajustar o contrato.

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

Ressaltamos que realizamos tratativas junto a locadora para não aplicação do reajuste, tendo o proprietário aberto **mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX (2249369), razão pela qual o custo da contratação permaneceu o mesmo dos anos anteriores.

1.11.6. Valor estimado obtido

Nº e Descrição do Item	Ano	Valor Unitário Estimado	Quantidade	Valor Total Estimado
Locação de Imóvel	2024	R$2.000,00	12	R$24.000,00
Locação de Imóvel	2025	R$2.000,00	12	R$24.000,00
Valor Total Estimado da Contratação	R$ 48.000,00			

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R$ 25.389,60.(Vinte e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta centavos), sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação. A publicação do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

O valor do contrato atual anual é de R$ 24.000,00. Para o período de vigência de 01/01/2024 a 31/12/2025, o custo é de R$ 48.000,00.

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.

Em resposta, a SEARQ informou que o imóvel não possui banheiro acessível. (2266670).

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 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 09/2012 (0298530), prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda:

"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se o Locatório desejar permancer 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 reajuste.
- O custo da contratação está abaixo do valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- O locador apresentou declaração de anuência de cônjuge (2285739).
- Houve a juntada de Declaração 7/2005 do CNJ.

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				
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	Gestor da contratação

5. Informações Complementares

Não se aplica.

6. Anexos

Anexo I - Consulta aos Cartórios (2238431)

Anexo II - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado (2238437)

Anexo III - Certidão positiva com efeitos de negativa de tributos federais (2238442)

Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas (2238447)

Anexo V - Comprovante de situação cadastral no CPF (2238452)

Anexo VI - Consulta ao CADIN (2238457)

Anexo VII - Manifestação cartório (2238461)

Anexo VIII - Pesquisa de mercado (2238471)

Anexo IX - Manifestação locador (2249369)

Anexo X-Certidão municipal (2249372).

Anexo XI-Declaração CNJ (2283925).

Anexo XII-Declaração anuência do cônjuge (2285739).

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 02/08/2023, às 14:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS**, **Analista Judiciário(a)**, em 02/08/2023, às 14:26, 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 **2286814** e o código CRC **AD58AFCE**.