



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 68ª Zona Eleitoral/São José do Egito, 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\$ 30.177,62. (Trinta mil, cento e setenta e sete reais e sessenta e dois 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 91.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1595399), 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 25 de Agosto, 417, Centro, São José do Egito /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 23/08/2023, às 11:55, 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 16:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZA HELENA SANTOS LIMA, Analista Judiciário(a)**, em 24/08/2023, às 12:16, 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 **2235273** e o código CRC **6F98458B**.



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 68ª Zona Eleitoral/São José do Egito, 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	SESA

1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2235273).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua 25 de Agosto, 417 - Centro - São José do Egito/PE, objeto do contrato de locação nº 038/13 (0298636).

A vigência do contrato encerra-se em 31/12/2023 (1595399), 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 uma excelente localização, próximo ao Fórum e outros pontos da cidade, sendo de fácil acesso para os eleitores;
- Encontra-se em ótimo estado de conservação, contando com sanitário exclusivo para os eleitores, como também, sanitário exclusivo para os servidores.

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 91. Aguarda a 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. 2249821.

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 do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação com reajuste (2297912).
2. Manifestação de concordância do Cartório Eleitoral com a prorrogação (2249821)

- O custo do metro quadrado do imóvel atual está maior do que os localizados na pesquisa, no entanto, os imóveis da pesquisa já foram locados e segundo o corretor consultado, não há outro imóvel disponível para locação.
- A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
- A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2238212, II 2238214, III 2238221, IV 2238225, V 2238229, e IX 2295074.

Por fim, a prorrogação do contrato de locação assegura no momento 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
Natália Passos Lima	ZE068 - São José do Egito

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
38/2013	168,00m²	R\$ 2.377,16	R\$ 14,15
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
38/2013	168,00m²	R\$ 2.472,07	R\$ 14,72

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área Total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	152 m²	R\$700,00	R\$ 4,60
Imóvel 2	150 m²	R\$1.500,00	R\$ 10,00
Imóvel 3	150 m²	R\$600,00	R\$ 4,00

Média de preços na localidade: R\$ 6,20 (seis reais e vinte centavos), conforme pesquisa apresentada pelo Cartório Eleitoral 2321130.

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01, 02 e 03 apresentam o valor médio de R\$ 6,20 por m², abaixo do valor atualmente locado, que importa em R\$ 14,15 (quatorze reais e quinze centavos).

O Chefe de Cartório acrescentou que embora a pesquisa tenha mostrado imóveis com valores abaixo do valor de mercado, o imóvel apresenta ótima localização (na rua principal da cidade) e está em boas condições (diferente dos imóveis da pesquisa, que não são tão bem localizados).

Considerando a previsão estimada de reajuste, o custo do m² importará em R\$ 8,52 (oito reais e cinquenta e dois centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas.

Ocorre que não há outros imóveis disponíveis para locação, conforme consta na informação do cartório Eleitoral em 2321130.

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.(1595399).

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 agosto de 2022 a julho de 2023, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo XII (2308525) .

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

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste, entretanto, o citado senhor **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo X (2297912).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 28.525,97 (Vinte e oito mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.377,16	12	R\$ 28.525,97

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 28.525,97 (Vinte e oito mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$ 2.377,16	12	R\$ 28.525,97

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R\$ 30.117,62, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de R\$ 28.525,97. Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 29.664,84.

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.

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.

- 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)

A SEARQ informou, por meio do e-mail (2306989), os imóveis que não atendem os critérios de acessibilidade no quesito de acesso de eleitores (rampa) e banheiro acessível, dentre os quais não se encontra o imóvel que abriga o Cartório de São José do Egito.

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 8.666/2017, 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 38/2013, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda (0298636):

"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."

Dito isto, foi possível verificar que:

- Houve manifestação favorável pela permanência no imóvel, 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, com incidência de reajuste (2297912);
- 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;
- Foi acostada a Declaração-Resolução nº 007/2005 (CNJ).
- Não há necessidade de juntada de anuência de cônjuge, pois o locador não é casado.
- Não há outros imóveis disponíveis para 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 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 se aplica.

6. Anexos

- Anexo I - Comprovante de situação cadastral no CPF 2238212
- Anexo II - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2238214
- Anexo III - Certidão negativa de tributos federais 2238221
- Anexo IV - Certidão regularidade fiscal Estadual 2238225
- Anexo V - Consulta ao CADIN 2238229
- Anexo VI - Pesquisa de Mercado e Manifestação do cartório 2249821
- Anexo VII - Manifestação locador 2267424
- Anexo VIII - Declaração de Estado Civil 2288984
- Anexo IX - Certidão Negativa de débitos Municipais 2295074
- Anexo X - Manifestação do locador Aplicação de Reajuste 2297912
- Anexo XI - Declaração CNJ 2298503
- Anexo XII - BCB - Calculadora do cidadão 2308525

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 05/09/2023, às 13:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 06/09/2023, às 16:05, 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 **2321154** e o código CRC **25DEC657**.