



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 89ª Zona Eleitoral/Tacaratu, 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\$ 19.042,20. (Dezenove mil, quarenta e dois reais e vinte 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 94.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente 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 e evitar que os serviços cartorários sejam interrompidos.

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada na Av. Cônego Frederico, 53, Térreo, Centro, Tacaratu /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 10/08/2023, às 16:46, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 10/08/2023, às 16:47, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 10/08/2023, às 16:50, 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 **2235260** e o código CRC **C129D747**.



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 89ª Zona Eleitoral/Tacaratu, 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 (2235260).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Avenida Cônego Frederico, 53, Térreo, Centro, Tacaratu /PE, objeto do contrato de locação nº 30/21 (1609721).

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:

- O prédio tem uma excelente localização, próximo aos principais órgãos municipais e próximo ao Fórum;
- O prédio atualmente locado, é um prédio novo e encontra-se completamente adaptado para o funcionamento deste cartório;
- O proprietário do imóvel fez todas as adequações exigidas pelo Tribunal, em relação a acessibilidade e ao layout do cartório;
- Os imóveis disponíveis para locação não estão em um bom estado de conservação e a reforma de adequação para utilização do cartório ficaria sob a responsabilidade do TRE.

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 94. Aguarda a publicação do PCA 2024.

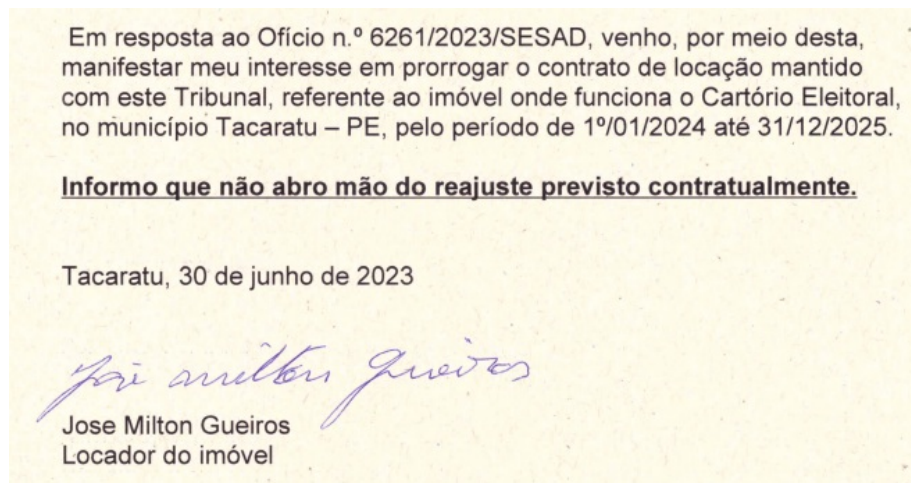
1.8. Soluções disponíveis no mercado

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 doc.

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 (2261057).



2. Manifestação de concordância do Cartório Eleitoral com a prorrogação (2249735):

Em resposta ao email infra, informo que há interesse em prorrogar o contrato de locação do prédio onde funciona o cartório eleitoral, pois está em ótimas condições e encontra-se compatível com o valor do mercado. Informo também, que ainda é vantajoso para o Tribunal continuar neste imóvel pelos motivos expostos abaixo:

Há uma escassez de imóvel para locação no município;

O prédio atualmente locado, é um prédio novo e encontra-se completamente adaptado para o funcionamento deste cartório.

Os imóveis disponíveis para locação não estão em um bom estado de conservação e a reforma de adequação para utilização do cartório ficaria sob a responsabilidade do TRE;

O proprietário do imóvel fez todas as adequações exigidas pelo Tribunal, em relação a acessibilidade e ao layout do cartório;

O prédio tem uma excelente localização, próximo aos principais órgãos municipais e próximo ao Fórum.

Segue, em anexo, a pesquisa de mercado.

Atenciosamente,

Ana Paula dos Santos Silva

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 21,55 (vinte e um reais e cinquenta e cinco centavos), valor bem abaixo da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$31,45 (trinta e um reais e quarenta e cinco centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.

3. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local.

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

5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2239682, II 2239689, III 2239695 IV 2239698, V 2239702, e VIII 2261052.

6. Os demais imóveis localizados não atendem às necessidades de instalação da unidade eleitoral, nos termos da Pesquisa de mercado (2249731):

Imóvel 1: Necessita reformas

Imóvel 2: Prédio está à venda

Imóvel 3: Não disponível para locação.

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
Ana Paula dos Santos Silva	ZE089 - Tacaratu

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
69/2014	79,0	R\$1.500,00	R\$18,99
Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
69/2014	79,0	R\$1.547,42	R\$19,59

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóvel	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
Imóvel 1	60,0	R\$2.500,00	R\$41,67
Imóvel 2	70,0	R\$1.500,00	R\$21,43
Imóvel 3	80,0	R\$2.500,00	R\$31,25

Média de preços na localidade: R\$31,45 (trinta e um reais e quarenta e cinco centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01,02 e 03 apresentam valor de R\$ 31,45 por m², valor acima do valor atualmente locado, que importa em R\$11,86 (onze reais e oitenta e seis centavos), mesmo considerando a estimativa do reajuste.

O cartório ainda pontuou que:

"Os imóveis disponíveis para locação não estão em um bom estado de conservação e a reforma de adequação para utilização do cartório ficaria sob a responsabilidade do TRE."

Tais justificativas já excluem 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

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.(1609721).

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 (2279696) .

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 II (2261057).

1.11.6. Valor estimado obtido

Ano	Nº e Descrição do Item	Valor Unitário Estimado	Meses	Valor Anual (R\$)
2024	Locação de Imóvel	R\$1.500,00	12	R\$18.000,00
2025	Locação de Imóvel	R\$1.500,00	12	R\$18.000,00
Valor Total Estimado da Contratação		R\$36.000,00		

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de R\$ 19.042,20, sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de R\$ 18.000,00. Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 18.569,04.

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.

- 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)

Conforme manifestação do Cartório (2249735), o proprietário do imóvel fez todas as adequações exigidas pelo Tribunal, em relação a acessibilidade e ao layout do cartório.

Em consulta à SEARQ, não consta que o Cartório de Tacaratu tenha pendências de adaptações para acesso de eleitores (rampas) e existência de banheiro acessível.

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 30/2021, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda (1609721):

"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:

- 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, com incidência de reajuste (2261057);
- 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;
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.
- Houve anuência do cônjuge do locador com a prorrogação contratual, nos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991.
- Foi acostada a Declaração-Resolução nº 007/2005 (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	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	Gestor da contratação

5. Informações Complementares

Não se aplica.

6. Anexos

Anexo I - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2239682
 Anexo II - Comprovante de situação cadastral no CPF 2239689
 Anexo III - Certidão negativa de tributos federais 2239695
 Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2239698
 Anexo V - Consulta ao CADIN 2239702
 Anexo VI - Pesquisa de Mercado 2249731
 Anexo VII - Manifestação cartório 2249735
 Anexo VIII - Certidão negativa de débitos municipais 2261052
 Anexo IX - Manifestação locador 2261057
 Anexo X - Calculadora do cidadão 2279696
 Anexo XI - Certidão Negativa de débitos Municipais atualizada 2296689
 Anexo XII - Declaração CNJ 2296692
 Anexo XIII - Declaração de anuência do cônjuge 2296729

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 10/08/2023, às 13:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 10/08/2023, às 16:49, 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 informando o código verificador **2296998** e o código CRC **52AEF1BC**.