



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE PERNAMBUCO
Av. Gov. Agamenon Magalhães, 1.160 - Bairro Graças - CEP 52010904 - Recife - PE
SEÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO - SESAD

REQUERIMENTO DE CONTRATAÇÃO/ESTUDOS PRELIMINARES – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Resumo do Objeto

Renovação, para os exercícios de 2022 e 2023, do Contrato de locação (SEI 0000674-61.2017.6.17.8000), que tem por objeto a locação do imóvel onde se encontra instalado o cartório da 89ª zona eleitoral/Tacaratu.

2. Unidade Demandante

Seção de Serviços de Apoio Administrativo - SESAD/COAD/SA.

3. Justificativa da Contratação

O contrato atualmente vigente encerra-se em 31/12/2021, fazendo-se necessária a prorrogação contratual. A prorrogação objetiva garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local adequado e evitar que os serviços cartorários sejam interrompidos e prejudicados com a não prorrogação.

Tendo em vista o teor da correspondência enviada a este Tribunal pelo Sr. José Milton Gueiros, proprietário do imóvel que abriga o Cartório da 89ª Zona Eleitoral/Tacaratu, doc. [1557301](#), na qual o referido senhor, embora tenha interesse em prorrogar o contrato mantido com este Tribunal, manifestou a intenção de majorar o valor mensal da locação para R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), uma vez que o valor atual do contrato, segundo ele, estaria **defasado** em relação aos preços praticados no mercado local.

Considerando o teor da Cláusula Quarta do Contrato nº 069/14, doc. [0298682](#), que prevê a possibilidade de reajuste do valor do contrato com base na variação acumulada do IPC-A, observada durante a vigência da locação, o que a título de informação e de modo estimativo, elevaria o valor mensal do aluguel para algo em torno de R\$1.018,06, doc. [1567576](#), inferior, portanto ao valor pretendido pelo Locador do imóvel.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador, doc. [1557310](#), para não aplicação do reajuste, e nem, a majoração do contrato, entretanto, o citado senhor se manteve irredutível em sua proposta, conforme documento [1557322](#).

De acordo com a chefe do cartório, o preço pago atualmente pela aluguel do imóvel encontra-se realmente defasado. Segue abaixo a transcrição da resposta da chefe da zona eleitoral, doc. [1557322](#):

"Caros Colegas,

Após tratativas com o proprietário do imóvel, informo que o mesmo não abre mão da majoração do valor do aluguel.(R\$ 1.500,00)

Como foi relatado na resposta do proprietário ao TRE, o valor pago pelo imóvel está defasado em relação ao valor praticado no município, pois o proprietário abre mão do reajuste há 04 anos, o ultimo reajuste foi 2016.

Informo também, que apesar da majoração do valor do aluguel, ainda é vantajoso para o Tribunal continuar neste imóvel pelos motivos expostos abaixo:

Há uma grande escassez de imóveis para alugar, devido à ampliação das usina eólica e solar

localizada no município, os poucos imóveis vazios estão em péssimo estado de conservação e a adequação ficaria sob a responsabilidade do TRE ou os proprietários não tem interesse em alugar, por se tratar de " casa de férias".

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.

Em relação aos imóveis relatados na pesquisa de mercado estão na situação abaixo:

Imóvel 1 : Pertence ao proprietário do imóvel locado ao TRE, necessita de adequação .

Imóvel 2: Está alugado à Prefeitura.(Secretaria de agricultura)

móvel 3: Não está alugado, necessita adequação (ficaria a cargo do TRE); e por se tratar de aluguel para um órgão federal atribui um valor exorbitante.

Acredito que retornar ao Forum do TJ também seria inviável, pois não há espaço para o cartório eleitoral e a comarca está na lista das comarcas a serem extintas pelo TJPE.

Atenciosamente,

Ana Paula dos Sa"

Ao seu turno, o Cartório Eleitoral realizou pesquisa de mercado pela qual almeja comprovar que o valor atual da locação encontra-se **defasado** em relação aos valores praticados na localidade.

Imóvel atual - [0298682](#)

Endereço	Área Total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	79,00m²	R\$939,63	R\$11,89

Imóveis constantes da pesquisa de mercado - [1557298](#)

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel 1	120,00m²	R\$3.000,00	R\$25,00
Imóvel 2	100,00m²	R\$3.000,00	R\$30,00
Imóvel 3	120,00m²	R\$6.000,00	R\$50,00

De acordo com a pesquisa realizada pelo cartório eleitoral, o valor atualmente pago pela locação, R\$939,63 (novecentos e trinta e nove reais e sessenta e três centavos), encontra-se **bem abaixo** dos valores praticados na localidade.

Com a finalidade de comprovar a vantajosidade da renovação do contrato, seguem, abaixo, a resposta da Chefe do Cartório, doc. [1557293](#);

"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 apesar do reajuste do valor do aluguel do imóvel, ainda é vantajoso para o Tribunal continuar neste imóvel pelos motivos expostos abaixo:

Há uma escassez de imóvel para locação no município;pois os imóveis da pesquisa estão todos ocupados.

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

Os imóveis existentes 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".

Diante do exposto, entendemos que a renovação do contrato é a opção mais adequada e vantajosa, uma vez que mesmo com a majoração do valor do aluguel para R\$1.500,00, o valor, ainda, ficará abaixo dos praticados na localidade; como também o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias; mantêm boas condições físicas; excelente localização.

Portanto, haja vista que o valor solicitado pelo proprietário supera o valor previsto, após a incidência da Cláusula Quarta da avença, submetemos à apreciação superior **a nova proposta de locação para o mesmo imóvel.**

4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a prorrogação do contrato está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2022. Em relação à despesa de 2023, será inserida na proposta correspondente no momento da sua elaboração.

5. Sugestão de modalidade da contratação:

Sugerimos como modalidade da contratação uma dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da lei 8.666/93.

6. Custo da Contratação

O Custo total com a presente contratação será **R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais).**

Sendo **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para o exercício de 2022 e **R\$18.000,00 (dezoito mil reais)** para o exercício de 2023.

PERÍODO	BASE DE CÁLCULO	VALOR (R\$)
01/01/2022 a 31/12/22	R\$1.500,00 x 12 meses	R\$18.000,00
01/01/2023 a 31/12/23	R\$1.500,00 x 12 meses	R\$18.000,00
01/01/22 a 31/12/23	R\$1.500,00 x 24 meses	R\$36.000,00

7. Vigência do Contrato

O Contrato a ser firmado terá vigência a partir de **1º/01/2022 até 31/12/2023.**

8. Critérios de Sustentabilidade

O imóvel atende aos requisitos de acessibilidade, conforme especificações contidas na página 64 do Guia Nacional de Licitações da AGU.

9. Análise de Riscos

Risco	Risco:	Paralisação e prejuízo das atividades cartorárias desempenhadas no prédio atrelado ao objeto desta contratação, no caso da não prorrogação contratual.		
	Probabilidade:	Id	Dano	Impacto
	Baixa	1		
	Média	2		
	Alta	3	Paralisação das atividades administrativas e judiciais desempenhadas nos imóveis em questão.	Impossibilitar a continuidade da prestação dos serviços administrativos e judiciais atrelados às atividades eleitorais nos imóveis em questão.
	Id	Ação de Mitigação e Contingência		Responsável
	1	atendimento provisório em uma sala do TJ ou da prefeitura municipal, requisição do ônibus de atendimento móvel.		Administração Superior (Juizes Eleitorais/Diretor –Geral)
	2			
	3			

10. Apoio ao procedimento de contratação

Nome:	Cristiane Paes Barreto de Castro
Matrícula:	309.16.504
Telefone:	3194.9342
E-mail:	sesad@tre-pe.jus.br

11. Gestores do contrato

Gestora do Contrato:	Cristiane Paes Barreto de Castro (CPF 457.979.194-00)
Substituto:	Cássia Elayne Miranda de Almeida (CPF 039.267.324-07)

12. Informações Complementares

13. Anexos

- Calculadora do Cidadão, doc. [1567576](#);
- Consulta ao cartório sobre prorrogação do contrato, doc. [1537005](#);
- Resposta do cartório, doc. [1557293](#);
- Pesquisa de Mercado, doc. [1557298](#);
- Of. n.º 4127/2021/SESAD – Consulta locador sobre prorrogação do contrato de locação, doc. [1540451](#);
- Resposta do Locador, doc. [1557301](#);

- Tratativas junto ao Locador, doc. [1557310](#);
- Resp. Cartório tratativas não majoração/reajuste, doc. [1557310](#);
- Proposta de Locação de Imóvel, doc. [1567315](#);
- Termo de Autorização, doc. [1567337](#);
- Cópia CNH Proprietário, doc. [1567328](#);
- Recibo de Compra e Venda, doc. [1567332](#);
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, doc. [1567340](#);
- Certidão de Regularidade Fiscal do Estado de Pernambuco, doc. [1567342](#);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, doc. [1567345](#);
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF, doc. [1567347](#);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, doc. [1567349](#);
- CADIN, doc. [1567353](#).

Recife, 14 de julho de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE PAES BARRETO DE CASTRO**, Técnico(a) Judiciário(a), em 14/07/2021, às 11:54, 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 **1567583** e o código CRC **1A154F6B**.

0000674-61.2017.6.17.8000

1567583v11

Criado por [006739960825](#), versão 11 por [006739960825](#) em 14/07/2021 11:54:45.