



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 91ª Zona Eleitoral/Passira, 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 87. Aguarda publicação do PCA 2024.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1628848), 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 Deolinda Moura, 129, Centro, Passira/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 03/08/2023, às 11:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 03/08/2023, às 12:26, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 03/08/2023, às 13:02, 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 **2235760** e o código CRC **34CAA6EA**.



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 91ª Zona Eleitoral/Passira, 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 (2235760).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua da Matriz, 26 - Centro - Passira/PE, objeto do contrato de locação nº 059/2018 0697813 .

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:

- Contempla as necessidades dos serviços da Zona Eleitoral, dispondo de instalações aptas aos trabalhos internos, armazenamento de patrimônio e arquivo, bem como atendimento ao público.
- Possui localização privilegiada e de fácil acesso à população, pois encontra-se situado no centro comercial do município, inexistindo no município de Passira imóvel disponível para locação com as características e vantajosidade do imóvel já locado, como verificou-se por ocasião de realização de pesquisa de mercado.

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:	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. (2250149).

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 2271799:

À SEÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO
do Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco

Em resposta ao Ofício nº 6277/2023/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 Passira - PE pelo período de 1º/01/2024 até 31/12/2025, mantendo-se as mesmas cláusulas contratuais.

Informo ainda que DECLINO do reajuste previsto contratualmente.

Por oportuno, encaminho a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários referente ao imóvel

Passira/PE, 18 de julho de 2021

João Batista Cristóvão de Lima
João Batista Cristóvão de Lima

CPF: 931.756.714-20

2. Considerações do Chefe do Cartório Eleitoral quanto ao imóvel(2250149):

À SESAD

É de interesse desta unidade eleitoral a prorrogação do Contrato de Locação do Imóvel onde se encontra sediada neste município de Passira/PE.

A vantajosidade da locação presiste em razão de tratar-se de imóvel que contempla as necessidades dos serviços da Zona Eleitoral, dispondo de instalações aptas aos trabalhos internos, armazenamento de patrimônio e arquivo, bem como atendimento ao público. Observe-se que se trata de imóvel com localização privilegiada e de fácil acesso à população, pois situado no centro comercial do município, inexistindo no município de Passira imóvel disponível para locação com as características e vantajosidade do imóvel já locado, como verificou-se por ocasião de realização de pesquisa de mercado.

Este Juízo encaminha em anexo pesquisa de mercado, realizada em imóveis nas proximidades do prédio locado, refletindo os preços de aluguéis praticados na região.

Atenciosamente,

Paulo Sérgio de Sousa Lima Júnior
Chefe de Cartório da 91ª ZE/PASSIRA

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 I 2240850, II 2240855, III 2240860, IV 2240864, VI 2271798 e VIII 2279733.
5. Os imóveis constantes da pesquisa de mercado, apresentam o valor do m² superior ao do imóvel objeto de análise. O Chefe do Cartório destacou que os imóveis elencados na pesquisa de mercado não possuem características e vantajosidade para funcionamento do Cartório Eleitoral de Passira.

- 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
Paulo Sérgio de Sousa Lima Júnior	91ª ZE/PASSIRA

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 059/2018,conforme Apostila 07/2023 (2101427).

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
059/2018	106,00m²	R\$2.000,00	R\$18,86

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Pesquisa de Preços (2250149)

Imóvel	Área Total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	100 m²	R\$ 2.200,00 (Confeitaria)	R\$22,00
Imóvel 2	60m²	RS 1.400,00 (Serv. Funerários)	R\$23,33
Imóvel 3	60m²	RS 1.300,00 (Loja)	R\$21,67

Todos os imóveis encontram-se locados.

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os três imóveis da pesquisa apresentam o valor do m² superior ao atualmente locado e encontram-se locados.

O custo do m² do contrato atual é de R\$ 18,86 (dezoito reais e oitenta e seis centavos), valor ABAIXO DA MÉDIA dos custos estimados nas pesquisas empreendidas, que é de R\$22,33 (vinte e dois reais e trinta e três centavos). .

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 (1628303).

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor abriu mão do reajuste, conforme declaração acostada, Anexo VII (2271799).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$2.000,00	12	R\$24.000,00

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$2.000,00	12	R\$24.000,00

1.11.7. Orçamento Estimado

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), sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de R\$ 24.000,00.

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. (2275622).

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.(2288465).

Em resposta, a SEARQ respondeu que a rampa de acesso não tem corrimão. Inexiste banheiro acessível. Quanto aos problemas observados a SEARQ sinalizou que:

- 1- não há possibilidade de adequação do corrimão de rampa para atender a norma;
- 2- Há possibilidade de construção de banheiro acessível, no entano numa área diversa da área de atendimento.

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 sem 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 059/2018 (0697813), prevê na Cláusula Segunda, Parágrafo Único:

"Parágrafo Único - Findo o prazo fixado nesta Cláusula, e se o Locatário desejar permanecer ocupando o imóvel ora locado, este Contrato poderá ser prorrogado, mantidas todas as cláusulas e condições."

Realizamos tratativas juntamente com o locador e o citado senhor abriu mão do reajuste, conforme declaração acostada, Anexo VII (2271799).

Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pelo Chefe de Cartório;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, sem incidência do reajuste;
- A prorrogabilidade foi expressa e previamente prevista em contrato;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- Não há outros imóveis com características que atendam às necessidades do Cartório disponíveis para locação.
- Houve concordância do cônjuge do locador com a prorrogação.
- Houve juntada de declaração de atendimento à Resolução 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
Gestor da Contratação	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
Fiscal Técnico	Não se aplica.			
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 - Comprovante de situação cadastral CPF 2240850
Anexo II - Certidão de regularidade fiscal Estadual 2240855
Anexo III - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2240860
Anexo IV - Certidão CADIN 2240864
Anexo V - Pesquisa de mercado, Manifestação do Cartório 2250149
Anexo VI - Certidão negativa de débitos Federais 2271798
Anexo VII - Manifestação do locador 2271799
Anexo VIII - Certidão negativa de débitos imobiliários 2279733
Anexo VIII- Certidão Municipal (2279733)
Anexo IX - Declaração de Anuência do Cônjuge 2287431
Anexo X - Declaração - Resolução CNJ 7/2005 2287436

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, **Chefe de Seção**, em 03/08/2023, às 12:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, **Analista Judiciário(a)**, em 03/08/2023, às 13:02, 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 **2288547** e o código CRC **F8B740BB**.