



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 94ª Zona Eleitoral/Lajedo, 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\$ 13.967,74. (Treze mil, novecentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos) . A elaboração do PCA 2024 se dará no segundo semestre.

**2.3 Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços.
<b>Objetivo do Plano Setorial da Unidade Gestora:</b>	não se aplica.
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual, se houver:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 83.

### 3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1608909), 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 Joaquim Nabuco, 112, Centro, Lajedo/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 11:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 16:56, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2235245** e o código CRC **974CAA8E**.

**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 94ª Zona Eleitoral/Lajedo, para os exercícios de 2024 e 2025.

**1.2. Unidade Demandante**

Nome da Unidade Demandante	Sigla da Unidade Demandante
Cássia Elayne Miranda de Almeida	SESAD

**1.3. Referência ao Documento de Oficialização da Demanda - DOD**

DOD - Despesa Prevista no PCA SESAD (2235245).

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado naPraça Joaquim Nabuco, 112 - Centro - Lajedo/PE, objeto do contrato de locação nº 43/2008 (0298746).

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:**

- Localiza-se no centor da cidade, próximo a bancos, casas lotéricas, delegacias de policia, policia militar e ao Fórum da Comarca, o que facilita o acesso dos eleitores;
- O imóvel uma estrutura adequada e um bom espaço físico, o que facilita uma melhor organização do cartório, especialmente em ano eleitoral;
- O imóvel atual apresenta vantajosidade em relação aos demais uma vez que encontra-se em bom estado de conservação em todas suas estruturas, especialmente elétricas e hidráulicas.

**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 83.

**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. 2249687.

**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 2314857.
2. Interesse por parte do Cartório na prorrogação do contrato de locação 2249689.
3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 11,94 (onze reais e noventa e quatro centavos), valor muito abaixo da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 38,13 (trinta e oito reais e treze centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.
4. Não haverá custos de desmobilização e mobilização em outro local.
5. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.
6. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2236814, II 2236817, III 2236821, IV 2236822, VII 2314857, X 2320648.

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
Sylênio Jonh de Deus Barros	94ª ZE - Lajedo

##### 1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 043/2008, atualizado pela Apostila 17/2023 2101433.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
043/08	95,81m²	R\$1.100,27	R\$11,48
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
043/08	95,81m²	R\$ 1.144,03	R\$ 11,94

##### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo I 2229543.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	105 m²	R\$ 3.000,00	R\$ 28,57
Imóvel 2	40 m²	R\$ 1.320,00	R\$ 33,00
Imóvel 3	75 m²	R\$ 4.000,00	R\$ 53,33

**Média de preços na localidade: R\$ 38,30 (vinte e oito reais e trinta centavos).**

##### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

Após análise da pesquisa de mercado, verificamos que os imóveis 01, 02 e 03 da pesquisa apresentavam o valor do m² superior ao atualmente locado.

Desse modo, já excluem a possibilidade de consideração dos imóveis como opções viáveis.

Mesmo assim, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 38,30**.

**Desta forma, mesmo considerando a previsão estimada de reajuste**, o custo do m² do contrato fica em R\$ 11,94, valor inferior ao custo estimado nas pesquisas empreendidas.

Portanto, não seria vantajoso alugar um dos três imóveis citados na pesquisa.

##### 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.1608909

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 junho de 2022 a julho de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo IX 2316368 .

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 VII 2314857.

##### 1.11.6. Valor estimado obtido

**PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$13.203,27 (Treze mil, duzentos e três reais e vinte e sete centavos)**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.100,27	12	R\$13.203,27

**PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$13.203,27 (Treze mil, duzentos e três reais e vinte e sete centavos)**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.100,27	12	R\$13.203,27

### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 13.967,74** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$13.203,27**. **Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 13.728,36.**

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.

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 2324589.

Em resposta a SEARQ informou que não há banheiro acessível e não há possibilidade de ter.

#### 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 043/2008, prevê na Cláusula Segunda, Parágrafo Único:

*"Findo o prazo fixado nesta Cláusula, se o Locatário desejar permanecer 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 (inventariante do espólio) com a prorrogação solicitada, mantendo as mesmas cláusulas contratuais, com incidência de reajuste (2314857);
- 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 a juntada de declaração de cumprimento à Resolução 007/2005.

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

<b>Gestor da Contratação</b>	Cássia Elayne Miranda de Almeida	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9360
<b>Fiscal Técnico</b>	Não se aplica			
<b>Fiscal Administrativo</b>	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

#### 6. Anexos

Anexo I - Certidão negativa de Débitos Tributos Federais 2236814

Anexo II - Certidão negativa Débitos Trabalhistas 2236817

Anexo III - Certidão CADIN 2236821

Anexo IV - Comprovante de situação cadastral no CPF 2236822

Anexo V - Pesquisa de mercado 2249687

Anexo VI - Manifestação do Cartório 2249689

Anexo VII - Manifestação do locador e Certidão Municipal 2314857

Anexo VIII - Declaração CNJ 2316109

Anexo IX - Calculadora do cidadão 2316368

Anexo X-Certidão de Débitos Estaduais 2320648

#### 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 14/09/2023, às 11:46, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 14/09/2023, às 11:46, 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](http://sei.tre-pe.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2324648** e o código CRC **7CAC2DC7**.