



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 98ª Zona Eleitoral/Carnaíba, 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\$ 8.886,36. (Oito mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e seis 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 75.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023(1688468), 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 José Martins, 286, Centro, Carnaíba/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 02/06/2023, às 09:41, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 02/06/2023, às 10:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 02/06/2023, às 10:10, 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 **2217093** e o código CRC **56FEFA08**.

**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 98ª Zona Eleitoral/Carnaíba, 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 (2217093).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua José Martins, 286 - Centro - Carnaíba/PE, objeto do contrato de locação nº 35/2021 (1688468).

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:

- Apresenta condições estruturais adequadas para o funcionamento da unidade eleitoral.

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 75.

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. 2217103.

1.9. Descrição e justificativa da solução escolhida

1. Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação 2257369.

"Senhores(as),

Eu, José Mário Santos Araújo, portador do RG n. 2914447 - SSP/PE, inventariante do espólio de Celso Salvador Araújo, em resposta ao ofício n. 4893/2023/SESAD, que trata do assunto em epígrafe, atesto, pelo presente termo de renovação de contrato locatício, que tenho interesse na renovação do aluguel do imóvel que abriga o Cartório Eleitoral deste município de Carnaíba/PE para o período de 1º/01/2024 até 31/12/2025, mantendo-se as mesmas cláusulas contratuais do contrato em vigência n. 35/2021, ressaltando-se, entretanto, a APLICAÇÃO DO REAJUSTE do imóvel com base no índice também já previsto na cláusula quarta do referido contrato."

2. Manifestação do cartório eleitoral no sentido da prorrogação contratual (2217107):

"Prezados, boa tarde ! Informo que o Cartório da 98ª ZE - Carnaíba tem interesse em prorrogar o atual contrato de locação do imóvel, para o período de 01/01/2024 a 31/12/2025. As vantagens da locação persistem e as condições estruturais do imóvel permanecem adequadas para o funcionamento da unidade eleitoral. Com a finalidade de comprovar que o imóvel a ser prorrogado encontra-se compatível com o valor de mercado, foi realizada uma pesquisa de mercado, conforme o anexo. Quanto às certidões de regularidade fiscal do locador, aguardamos a relação detalhada de quais certidões serão necessárias para, posteriormente, enviá-la ao proprietário para providências. Era o que havia a informar."

3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 12,15 (doze reais e quinze centavos), valor inferior com a média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 37,24 (trinta e sete reais e vinte e quatro 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 III 2239038, IV 2239044, VI 2239053, VII 2239054 e VIII 2257367, XIII 2292987.

7. Os imóveis da pesquisa encontram-se locados (funerária, loja de confecções e loja de móveis e eletrodomésticos).

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
Valdemar Vieira de Castro	98ª ZE - Carnaíba

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 35/2021, conforme Apostila 02/2023 2101441.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
079/2008	59,42m²	R\$700,00	R\$ 11,78
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
079/2008	59,42m²	R\$ 722,13	R\$ 12,15

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo I 2217103.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	35 m²	R\$ 1.320,00	R\$ 37,72
Imóvel 2	30 m²	R\$ 1.320,00	R\$ 44,00
Imóvel 3	30 m²	R\$ 900,00	R\$ 30,00

Média de preços na localidade: R\$ 37,24 (trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

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

A média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 37,24 (trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).**

Desta forma, mesmo considerando a previsão estimada de reajuste, o custo do m² do contrato fica em R\$ 12,15 (o metro quadrado), valor abaixo do custo estimado nas pesquisas empreendidas, o que demonstra a vantajosidade econômica da referida prorrogação.

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. 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 (2277498) .

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 IX (2257369).

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 8.400,00 (Oito mil, quatrocentos reais e zero centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$700,00	12	R\$8.400,00

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 8.400,00 (Oito mil, quatrocentos reais e zero centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$700,00	12	R\$ 8.400,00

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 8.886,36** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 8.400,00. Com a previsão do reajuste, o VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 8.665,56.**

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.

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.(2277557).

Em resposta a SEARQ informou a inexistência de banheiro acessível e rampa de acesso, não havendo possibilidade de adequações do local.

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 35/2021 (1688468), prevê no Parágrafo Único, da Cláusula Segunda:

*"Parágrafo único - 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 pelo 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** (2257369);
- 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 anuência de cônjuge com a prorrogação da locação e Declaração- 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 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

6. Anexos

Anexo I - Pesquisa de mercado 2217103
Anexo II - Manifestação cartório 2217107
Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2239038
Anexo IV - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2239044
Anexo V - Certidão negativa débitos tributos Federais 2239049
Anexo VI - Certidão de Regularidade Fiscal do Estado 2239053
Anexo VII - Certidão CADIN 2239054
Anexo VIII - Certidão municipal 2257367
Anexo IX - Manifestação locador 2257369
Anexo X - Calculadora do cidadão 2277498
Anexo XI-Declaração CNJ 7/2005 2291128
Anexo XII-Declaração de Anuência de cônjuge 2291135.
Anexo XIII-Certidão Federal atualizada 2292987.

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 08/08/2023, às 14:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 09/08/2023, às 10:24, 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 **2292989** e o código CRC **9A990F63**.