



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

Contrato de locação do imóvel situado na Rua José Martins, 286, Centro, Carnaíba-PE, para os exercícios de 2022 e 2023, onde atualmente se encontra instalado o cartório da 98ª Zona Eleitoral/Carnaíba, **com reajuste superior ao IPC-A. (Novo contrato).**

### 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. [1022812](#)

O inventariante locador solicitou reajuste no valor cobrado num percentual maior ao previsto contratualmente, em razão de não haver vantajosidade na manutenção do valor que vem sendo praticado em razão do aumento dos preços nos últimos anos. [1586224](#)

Levando em conta o fato do locador ter aberto mão dos reajustes previstos contratualmente, nos últimos anos, conclui-se que há uma defasagem no valor do aluguel objeto deste contrato. [0320461](#).

A Cláusula Quarta do Contrato nº 79-2008 [0300371](#), prevê a possibilidade de reajuste do valor do contrato com base na variação acumulada do IGP-M ou outro que venha a substituí-lo, durante a vigência da locação, o que a título de informação e de modo estimativo, elevaria o valor mensal do aluguel de R\$ 570,07 para algo em torno de R\$ 616,44 mensais doc. [1589168](#). **Tal valor é inferior, portanto ao valor pretendido pelo Locador do imóvel, qual seja R\$ 700,00.**

Na pesquisa de mercado realizada pelo cartório eleitoral, percebe-se que a média de valor do metro quadrado no município gira em torno de R\$ 8,95 (oito reais e noventa e cinco centavos) por metro quadrado, conforme documento anexo ([1586219](#)).

Imóvel objeto do contrato:

Endereço	Área Total	valor da locação atual	Valor/m²
Imóvel objeto do contrato	59,42m²	<b>R\$570,07</b>	R\$9,59

Imóveis constantes da pesquisa de mercado:

Imóvel	Área total	Valor da locação	Valor/m²
Imóvel 1	150m²	R\$900,00	R\$6,00

Imóvel 2	52m <sup>2</sup>	R\$700,00	R\$13,46
Imóvel 3	108m <sup>2</sup>	R\$800,00	R\$7,40

Com o reajuste solicitado pelo locador:

Endereço	Área Total	Novo Valor da locação (2022-2023)	Valor/m <sup>2</sup>
Imóvel objeto do contrato	59,42 m <sup>2</sup>	R\$ 700,00	R\$ 11,78

Em que pese o valor do aluguel do imóvel está **acima da média dos valores praticados na localidade**, o locador manifestou interesse na renovação do contrato, pelo período de 01/01/2022 a 31/12/2023, condicionando-o ao reajuste do valor do aluguel para **R\$ 700,00 (setecentos reais)**, em razão do aumento dos preços ocorrido nos últimos anos e por não haver vantajosidade econômica na manutenção do valor que vinha sendo cobrado. Declarou ainda que está ciente que houve alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPC-A. [1586224](#)

**Segue, abaixo, a resposta do Chefe do Cartório sobre o interesse em prorrogar o contrato de locação;**

*"Em relação à conveniência e oportunidade da renovação, expresso, com anuência do Juiz Eleitoral Dr. Bruno Querino que o imóvel é ideal em termos de segurança e localização, por ser próximo aos pontos de transporte da zona rural e das repartições municipais. A cidade é pequena, assim, não vislumbramos, opções iguais ou melhores, em termos de localização, visto que a área central resume-se a poucos quarteirões (2 pequenas avenidas) e não há notícia de imóveis desocupados com perfil para abrigar o cartório, além do reduzido tamanho das instalações da justiça estadual."*

Em complemento, trouxe as seguintes informações [1602585](#):

*"A fim de subsidiar com dados para avaliação da seção competente, informo que o imóvel em que atualmente está instalada a sede deste cartório (R. José Martins, 286) foi contemplado no Plano de Manutenção Predial 2019 (SEI nº [0028214-16.2019.6.17.8000](#)), com reparos, reformas e melhorias concluídas em 17 de janeiro de 2020, estando atualmente em condições excelentes para o desempenho das atividades funcionais desta justiça especializada, após o investimento e as intervenções realizados pelo egrégio TRE-PE."*

*Cumprir informar, no que pertine às sondagens realizadas junto ao proprietário, que o mesmo relatou que é autônomo, que possui condição humilde e que não pode rebaixar o valor em relação ao patamar solicitado, tendo em vista que já se encontra no menor valor possível, a seu sentir, em se tratando da localização do imóvel no centro da cidade. Noutro diapasão, essa informação, de fato, foi corroborada pela pesquisa de mercado realizada pela equipe do cartório eleitoral."*

Impende destacar que o imóvel encontra-se adequado às necessidades cartorárias, mantêm boas condições físicas e excelente localização, **não havendo opções iguais ou melhores no momento da pesquisa**, visto que os demais

imóveis da pesquisa **encontram-se ocupados**, conforme informação prestada pelo cartório. Além disso, o imóvel 1, cujo metro quadrado apresenta-se com valor bem inferior ao imóvel objeto do contrato, sequer possui escritura. Ademais, as metragens descritas na pesquisa foram previstas de forma estimativa. [1593679](#)

Ressalte-se, por oportuno, que o imóvel foi contemplado no Plano de manutenção predial 2019, tendo passado por reparos, reformas e melhorias concluídas em 17.01.2020 que demandaram investimentos pelo Tribunal.

Há ainda o interesse do cartório eleitoral e do proprietário (inventariante) do referido imóvel em realizar a prorrogação.

Diante das considerações acima do Chefe do Cartório, considerando o fato de não haver disponibilidade de outros imóveis na cidade, do reduzido tamanho das instalações da Justiça Estadual, do locador ter aberto mão de reajustes em anos anteriores, da localização e segurança do local e ainda, do investimento do Tribunal na adequação e reforma do imóvel ocorrida há poucos meses, **apesar de o valor do metro quadrado estar superior à média de valores do município**, entendemos que a pactuação do contrato é a opção mais adequada.

Posto isto, entendemos que diante de o valor solicitado ser superior à correção do valor atual do contrato pelo índice IPC-A, atualmente usado neste Tribunal, **há necessidade de se fazer uma nova contratação**.

#### 4. Previsão em orçamento/Plano de contratações

O custo com a prorrogação do contrato está previsto no Orçamento/Plano de Contratações 2022, no valor de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais). Ocorre que o valor necessário para o ano de 2022, com o reajuste solicitado, importa em **R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)**.

Em relação à despesa de 2023, será inserida na proposta correspondente no momento da elaboração da mesma.

#### 5. Sugestão de modalidade da contratação:

Deixamos de sugerir modalidade de contratação por se tratar de contrato de locação celebrado em decorrência de uma dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da lei 8.666/93.

#### 6. Custo da Contratação

Conforme relatado, o inventariante (locador) solicita que o valor da locação passe dos atuais R\$ 570,07 mensais para R\$ 700,00 mensais.

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, abaixo, uma estimativa de custos, de acordo com a **variação do IPC-A no período de Julho de 2020 a junho de 2021**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, doc. [1589168](#)

O valor com reajuste do IPCA importaria no valor mensal (estimado) de R\$ 616,44 (seiscentos e desesseis reais e quarenta e quatro centavos) mensais e valor total do contrato importaria em R\$ 14.794,70 (catorze mil setecentos e noventa e quatro reais e setenta centavos).

Ressaltamos que **o citado locador não só não abriu mão do reajuste**, como apresentou contraposta com valor superior ao da correção do índice acima informado, consistente em R\$ 700,00 (setecentos reais mensais), o que corresponde a um valor total de contrato de R\$ 16.800,00 (desesseis mil e oitocentos reais).

Em sendo o valor de reajuste maior que o cálculo do índice contratualmente calculado pelo TRE-PE, há necessidade de se fazer um **NOVO CONTRATO**.

Portanto, haja vista que o valor solicitado pelo proprietário supera o valor previsto, após a incidência da Cláusula Quarta do Contrato 79-2008 [0300371](#), submetemos à apreciação superior **a nova proposta de locação para o mesmo imóvel**.

PERÍODO	BASE DE CÁLCULO	VALOR (R\$)
01/01/2022 a 31/12/22	R\$700,00 x 12 meses	R\$8.400,00
01/01/2023 a 31/12/23	R\$700,00 x 12 meses	R\$8.400,00
<b>01/01/22 a 31/12/23</b>	<b>R\$700,00 x 24 meses</b>	<b>R\$ 16.800,00</b>

Na oportunidade, solicitamos a **ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DO REAJUSTE previsto na Cláusula Quarta do Contrato inicial, para o IPC-A, [0300371](#)** conforme determinado em Ata de Reunião nº 20 - COGEST, doc. [0397161](#), (SEI 0020418-42.2017.6.17.8000), visto que, a partir de 2018, o índice adotado por este Regional é o IPC-A.

## 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

Não se aplica.

## 9. Análise de Riscos

Risco	<b>Risco:</b>	Paralisação e prejuízo das atividades cartorárias desempenhadas no prédio atrelado ao objeto desta contratação, no caso da não prorrogação contratual.		
	<b>Probabilidade:</b>	<b>Id</b>	<b>Dano</b>	<b>Impacto</b>
	<b>Baixa</b>	<b>1</b>		
	<b>Média</b>	<b>2</b>		
	<b>Alta</b>	<b>3</b>	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.
	<b>Id</b>	<b>Ação de Mitigação e Contingência</b>		<b>Responsável</b>
	<b>1</b>	atendimento provisório em uma sala do TJ ou da prefeitura municipal, requisição do ônibus de atendimento móvel.		Administração Superior (Juizes Eleitorais/Diretor -Geral)
	<b>2</b>			
	<b>3</b>			

## 10. Apoio ao procedimento de contratação

<b>Nome:</b>	Cássia Elayne Miranda de Almeida
<b>Matrícula:</b>	309.16.918
<b>Telefone:</b>	3194.9342
<b>E-mail:</b>	sesad@tre-pe.jus.br

### 11. Gestores do contrato

<b>Gestora do Contrato:</b>	Cássia Elayne Miranda de Almeida (CPF 039.267.324-07)
<b>Substituto:</b>	Paula de Oliveira Pedroza Martins (CPF 030.527.504-61)

### 12. Informações Complementares

Não se aplica.

### 13. Anexos

- Consulta cartório eleitoral sobre a prorrogação do contrato de locação; [1536836](#)
- Resposta cartório sobre a prorrogação do contrato de locação; [1586196](#)
- Pesquisa de Mercado; [1586219](#)
- Of. n.º 4148/2021-SESAD – Consulta proprietário sobre prorrogação do contrato de locação; [1540227](#)
- Resposta proprietário; [1586224](#)
- Certidão Negativa de Débito Imobiliário; [1587926](#)
- Certidão de Regularidade Fiscal do Estado de Pernambuco; [1588831](#)
- Comprovante de Situação Cadastral do CPF; [1589207](#)
- Calculadora Banco Central [1589168](#)
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; [1588830](#)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; [1594221](#)
- CADIN. [1588827](#)
- Justificativas renovação [1593679](#)
- Escritura do imóvel [1594190](#)
- Certidão inventariante [1595911](#)
- Complemento de informações do cartório [1602585](#)



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA**, **Chefe de Seção**, em 25/08/2021, às 12:01, 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 **1602589** e o código CRC **105F91A1**.