



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 99ª Zona Eleitoral/Itapetim, 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\$ 22.802,96. (Vinte e dois mil, oitocentos e dois reais e noventa 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 82. Aguarda publicação do PCA 2024.

3. Motivação da Demanda

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (1595359), 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 São Pedro, 126, Centro, Itapetim /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 04/08/2023, às 09:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 08/08/2023, às 09:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA CRISTINA RODRIGUES DA SILVA, Coordenador(a)**, em 08/08/2023, às 09:38, 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 **2235207** e o código CRC **A22EA5A5**.

**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 99ª Zona Eleitoral/Itapetim, 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 (2235207).

1.4. Requisitos do Objeto

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua São Pedro, 126 - Centro - Itapetim/PE, objeto do contrato de locação nº 032/2013 (0300085).

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 centro da cidade, próximo aos demais órgãos públicos locais, o que facilita o acesso dos eleitores, sobretudo os oriundos da zona rural;
- O imóvel apresenta boa estrutura, cujo estado geral de conservação permanece ótimo, se mostra adequada e já plenamente adaptada às necessidades do serviço eleitoral;
- O imóvel possui rampa de acesso ao prédio e um banheiro adaptado para pessoas com dificuldade de locomoção.

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 82.

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. 2249646, no qual foram consignadas as considerações em relação a cada imóvel, conforme verifica-se no item 1.9.

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 2257358.

Em resposta ao Ofício n.º 6259/2023/SESAD, venho, por meio desta, manifestar meu interesse em prorrogar o contrato de locação mantido com este Tribunal, referente ao imóvel onde funciona a 99ª Zona Eleitoral, no município de Itapetim – PE, pelo período de **1º/01/2024 até 31/12/2025**.

Informo que **abro mão do reajuste** previsto contratualmente.

Itapetim, 30 de junho de 2023.

Atenciosamente,

Eduardo Cavalcante Ferreira Filho

2. Considerações do Cartório Eleitoral sobre a prorrogação contratual (2249650):

Em atenção à mensagem eletrônica datada de 18/05/2023, venho informar que o Juízo Eleitoral da 99ª ZE possui interesse na prorrogação do contrato de locação do prédio onde hoje funciona o Cartório Eleitoral desta 99ª ZE/PE, uma vez que o imóvel está situado no centro da cidade, próximo aos demais órgãos públicos locais, o que facilita o acesso dos eleitores, sobretudo os oriundos da zona rural.

Quanto à estrutura do prédio, cujo estado geral de conservação permanece ótimo, se mostra adequada e já plenamente adaptada às necessidades do serviço eleitoral. Além de possuir rampa de acesso ao prédio e um banheiro adaptado para pessoas com dificuldade de locomoção.

Na oportunidade, encaminho a pesquisa de preços contendo 04 (quatro) imóveis, havendo 02 (dois) disponíveis para locação e outros dois imóveis efetivamente locados.

Atenciosamente.

Jéssica Gonçalves Benjamim de Souza

Chefe de Cartório

3. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, o valor do metro quadrado fica em R\$ 14,97 (quatorze reais e noventa e sete centavos), valor um pouco acima da média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 11,08 (onze reais e oito centavos).

Apenas o imóvel 1 está atualmente disponível para locação. O imóvel 2 estará disponível em janeiro/2024 e o 3 e 4 já estão locados, conforme pesquisa de mercado (2249646).

Desta forma, no momento, a única outra opção de locação se refere ao imóvel 1, que possui o custo de R\$ 11,11 o metro quadrado, o que gera uma diferença de metro quadrado no valor de R\$ 3,86 a menor em relação ao imóvel atualmente locado.

As considerações do Cartório Eleitoral apontam que a localização, estrutura e estado de conservação do imóvel atualmente locado está adequado para o funcionamento da unidade.

4. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado em local que já está adequado às necessidade de funcionamento da unidade.

5. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2240728, II 2240732, III 2240733, IV 2240735, V 2240738 e XII 2291614.

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
Jéssica Gonçalves Benjamim de Souza	99ª ZE - Itapetim

1.11.2. Valores de referência para a pesquisa de preços

Imóvel objeto do Contrato nº 032/2013, conforme Apostila 15/2023 2100288.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
032/2013	120m²	R\$1.796,24	R\$ 14,97

1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo VI 2249646.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	90 m²	R\$ 1.000,00	R\$ 11,11
Imóvel 2	480 m²	R\$ 3.960,00	R\$ 8,25
Imóvel 3	60 m²	R\$ 700,00	R\$ 11,66
Imóvel 4	60 m²	R\$ 800,00	R\$ 13,33

Média de preços na localidade: **R\$ 11,08 (onze reais e oito centavos).**

1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

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

Contudo, o cartório pontuou que:

"a pesquisa de preços contém 04 (quatro) imóveis, havendo 02 (dois) disponíveis para locação e outros dois imóveis efetivamente locados."

Ademais, calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 11,08 (onze reais e oito centavos).**

Desta forma, o custo do m² do contrato fica R\$ 3,98 (três reais e noventa e oito centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas. A pequena diferença não justifica, por si só, as demandas empreendidas com uma nova locação, considerando os altos custos de mobilização, desmobilização dos imóveis e adequação da infraestrutura para atendimento das necessidade de funcionamento da unidade.

Considerando que o imóvel locado encontra-se adaptado para as necessidades de funcionamento da unidade eleitoral, justifica-se a **prorrogação contratual**.

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.

Ressaltamos que realizamos tratativas junto ao locador para não aplicação do reajuste e o citado senhor **abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo IX 2257358.

1.11.6. Valor estimado obtido

PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 21.554,93 (vinte e um mil, quientos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.796,24	12	R\$ 21.554,93

PRORROGAÇÃO 2025 - SEM REAJUSTE - R\$ 21.554,93 (vinte e um mil, quientos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$1.796,24	12	R\$21.554,93

1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 22,802,96** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 21.554,93**.

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. (2292579).

Em resposta a SEARQ não listou Itapetim como Cartório que necessita de adequação com acesso de eleitores e banheiro acessível.

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 8.666/2993, 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 032/2013 (0300085) , 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 IX (2257358).
Dito isto, foi possível verificar que:

- A vantajosidade da permanência no imóvel foi atestada pela Chefe de Cartório;
- Houve a anuência do Contratado com a prorrogação solicitada,sem reajuste, mantendo as mesmas cláusulas contratuais (2257358);
- O custo da contratação está um pouco acima com o valor de mercado; no entanto, as diversas opções de imóveis apresentadas não estão disponíveis para locação, com exceção apenas do imóvel 1 , que apresenta um custo de apenas R\$ 3,86 inferior ao imóvel atual, o que não justifica se pensar em eventual mudança, diante dos custos envolvidos.
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- O Cônjuge do locador está de acordo com a prorrogação contratual, em atendimento aos termos do disposto do art. 3.º, da Lei n.º 8.245/1991; (2278632);
- Houve apresentação da Declaração do CNJ 7/2005 (2288927)
- A prorrogação não demandaria custos com um novo processo de locação de imóvel.

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	934

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

6. Anexos

Anexo I - Certidão negativa de tributos federais 2240728
Anexo II - Certidão negativa de débitos trabalhistas 2240732
Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2240733
Anexo IV - Certidão regularidade fiscal Estadual 2240735
Anexo V - Certidão CADIN 2240738
Anexo VI - Pesquisa de mercado 2249646
Anexo VII - Manifestação do Cartório 2249650
Anexo VIII - Certidão municipal 2257356
Anexo IX - Manifestação locador 2257358
Anexo X - Declaração do Cônjuge 2278632
Anexo XI-Declaração CNJ 2288927
Anexo XII-Certidão negativa de débitos municipais-atualizada (2291614).

7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 08/08/2023, às 10:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 08/08/2023, às 11:03, 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 **2292632** e o código CRC **79F45504**.