



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 18ª e 102ª Zona Eleitoral/Vitória de Santo Antão, enquanto se estuda a possibilidade de encontrar um local que comporte as necessidades de funcionamento dos cartórios eleitorais e do depósito de urnas de Vitória de Santo Antão. O estudo para encontrar imóvel que comporte a referida demanda está tramitando no SEI 0010573-73.2023.6.17.8000.

**2.2 Itens, Quantidades e Valores Previstos do PCA**

O valor consta na PO 2024 no valor de R\$ 63.474,00 (Sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e quatro reais). 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 96.

**3. Motivação da Demanda**

O contrato de locação atualmente vigente encerra-se em 31/12/2023 (0298002), 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 Agamenon Magalhães, 334, Livramento, Vitória de Santo Antão/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 11:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Chefe de Seção**, em 23/08/2023, às 12:34, 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 **2303611** e o código CRC **2F49D541**.

**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 18ª e 102ª Zona Eleitoral/Vitória de Santo Antão, para o exercício de 2024, com possibilidade de rescisão antecipada.

**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 (2303611).

**1.4. Requisitos do Objeto**

Atualmente a unidade cartorária encontra-se instalada no imóvel situado na Rua Agamenon Magalhães, 334 - Livramento - Vitória de Santo Antão/PE, objeto do contrato de locação nº 27/2015 (0298002).

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.

**1.6. Correlação ou interdependência com outra contratação do órgão**

Não há.

**1.7. Alinhamento Estratégico**

<b>Objetivo(s) Estratégico(s) do Planejamento Estratégico Institucional (PEI) do TRE-PE:</b>	Objetivo 10 - Aperfeiçoar a infraestrutura física e de serviços
<b>Sequencial no Plano de Contratações Anual:</b>	A contratação está prevista no PCA 2023 sob o sequencial 96.

**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. 2335450, no qual foram consignadas as considerações em relação a cada imóvel, conforme verifica-se no item 1.9.

Cumprir informar que o Município de Vitória de Santo Antão é a sede do Polo 2, havendo necessidade de encontrar imóvel que comporte a instalação das unidades cartorárias, central de atendimento e depósito de urnas.

**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, no presente momento, como solução mais adequada pelos seguintes motivos:

1. Interesse por parte do proprietário do imóvel na prorrogação do contrato de locação 2322231.

2. Viabilidade econômica para a prorrogação contratual pois, mesmo considerando a solicitação de prorrogação com reajuste, o valor do metro quadrado fica em R\$ 26,96 (vinte e seis reais e noventa e seis centavos), valor pouco superior à média de preços da pesquisa de mercado que foi de R\$ 24,13 (vinte e quatro reais e treze centavos), conforme demonstrado no Item 1.11.4 deste ETP.

3. A prorrogação permite garantir que o cartório eleitoral permaneça instalado no local que já está em funcionamento da unidade, até que se localize um imóvel maior, que comporte as duas zonas eleitorais e o Depósito de Urnas, via Chamaneto Público, conforme tramitação do SEI 0010573-

73.2023.6.17.8000.

4. A regularidade fiscal restou demonstrada nos Anexos I 2303686, II 2303687, III 2303688, IV 2303689, V 2303699 e VI 2303704.

Apesar das considerações feitas pelo Cartório Eleitoral da 18ª ZE 2338362 sobre o imóvel atualmente locado: "a falta de espaço do imóvel atual, não comportando em termos de espaço físico, dois cartórios eleitorais e um central de atendimento, conforme já explanado, em SEI que tramita, sobre a necessidade de um novo imóvel que abrigue a Justiça Eleitoral em Vitória de Santo Antão", a prorrogação do contrato de locação no momento é medida adequada para evitar a descontinuidade do contrato de locação e garantir a manutenção do funcionamento das unidades eleitorais.

Concomitantemente, está sendo providenciado o chamamento público no SEI 0010573-73.2023.6.17.8000 com a finalidade de encontrar novo imóvel adequado para instalação do Polo 2 e das unidades cartorárias do Município.

#### 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
Elke Dantas de Melo Carvalho	18ª ZE - Vitória de Santo Antão

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

Imóvel objeto do Contrato nº 027/2015, atualizado pela Apostila 11/2023 2102414.

Contrato	Área Total	Valor mensal da locação (ATUAL)	Valor/m²
027/2015	192,00 m²	R\$5.000,00	R\$ 26,04
Contrato	Área total	Valor mensal da locação (COM REAJUSTE ESTIMADO)	Valor/m²
027/2015	192,00 m²	R\$ 5.176,14	R\$ 26,96

##### 1.11.3. Extrato das pesquisas realizadas

Imóveis constantes da pesquisa de mercado, Anexo XI 2335450.

Imóvel	Área total	Valor mensal da locação	Valor/m²
Imóvel 1	200 m²	R\$ 8.000,00	R\$ 40,00
Imóvel 2	722,50 m²	R\$ 9.000,00	R\$ 12,46
Imóvel 3	251 m²	R\$ 5.000,00	R\$ 19,92

**Média de preços na localidade: R\$ 24,13 (vinte e quatro reais e treze centavos).**

##### 1.11.4. Análise das pesquisas realizadas

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

Calculamos a média do metro quadrado dos imóveis pesquisados que importou em **R\$ 24,13 (vinte e quatro reais e treze centavos)**.

**Desta forma, mesmo considerando a previsão estimada de reajuste**, o custo do m² do contrato fica R\$ 2,83 (dois reais e oitenta e três centavos) acima do custo estimado nas pesquisas empreendidas. A irrisória diferença não justifica, por si só, as demandas empreendidas com uma nova locação, considerando ainda que já estamos em busca de um novo imóvel maior, que abrigue as necessidades dos Cartórios e do Depósito de Urnas do município.

##### 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 agosto de 2023**, conforme consulta à calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil, conforme Anexo 2340163.

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 locador **não abriu mão do reajuste**, conforme declaração acostada, Anexo X 2322231.

##### 1.11.6. Valor estimado obtido

**PRORROGAÇÃO 2024 - SEM REAJUSTE - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).**

Descrição do Item	Valor Unitário	Meses	Valor anual (R\$)
Locação de Imóvel	R\$5.000,00	12	R\$60.000,00

##### 1.11.7. Orçamento Estimado

O valor estimado para a demanda na PO 2024 é de **R\$ 63.474,00** sendo suficiente para cobrir a despesa com a referida prorrogação.

O valor anual do contrato atual é de **R\$ 60.000,00**. Com a previsão do reajuste, o **VALOR ESTIMADO para 2024 totalizará em R\$ 62.113,68**.

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.

Em resposta a SEARQ não listou Vitória de Santo Antão como cartório que necessita de adequação.

#### 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 8.666/2018**, 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, conseqüentemente, todos os procedimentos contratualmente estabelecidos."*

O contrato 27/2015, prevê no Parágrafo Único da Cláusula Segunda:

*"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 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 (2322231);
- O custo da contratação está compatível com o valor de mercado;
- O locador possui regularidade fiscal com os Fiscos Municipal, Estadual, Federal, CADIN e está adimplente com as obrigações trabalhistas;
- A prorrogação garante a continuidade contratual, até que se localize um imóvel que melhor se adeque às necessidades de instalação da unidade.
- Houve juntada de certidão CNJ 2303705
- Houve concordância do cônjuge do locador com a prorrogação. 2303707

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 2024**, 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
<b>Integrante Demandante</b>	Paula de Oliveira Pedroza Martins	sesad@tre-pe.jus.br	SESAD	9341
<b>Integrante Técnico</b>	Não se aplica.			
<b>Integrante Administrativo</b>	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. Realizar Chamaneto Público na localidade, com vistas a captar um novo imóvel.	21/10/2023	Equipe de planejamento da contratação

## 5. Informações Complementares

## 6. Anexos

- Anexo I - Certidão de regularidade Fiscal Estadual 2303686
- Anexo II - Certidão neagtiva de débitos trabalhistas 2303687
- Anexo III - Comprovante de situação cadastral CPF 2303688
- Anexo IV - CADIN 2303689
- Anexo V - Certidão negativa Débitos Tributos Federais 2303699
- Anexo VI - Certidão Municipal 2303704
- Anexo VII - Certidão CNJ 2303705
- Anexo VIII - Declaração de anuência de cônjuge 2303707
- Anexo IX - Certidão de casamento 2321736
- Anexo X - Manifestação de interesse do proprietário 2322231
- Anexo XI - Pesquisa de mercado 2335450
- Anexo XII - Calculadora do cidadão BCB 2340163

## 7. Assinaturas



Documento assinado eletronicamente por **CÁSSIA ELAYNE MIRANDA DE ALMEIDA, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 11/10/2023, às 11:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULA DE OLIVEIRA PEDROZA MARTINS, Analista Judiciário(a)**, em 11/10/2023, às 11:11, 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 **2339939** e o código CRC **A041F688**.