



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 4750 - Bairro Centro Político e Administrativo - CEP 78049-941 - Cuiabá - MT - <http://www.tre-mt.jus.br/>**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 0745263****ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR****Locação de imóveis****I- DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:**

O objeto da presente contratação é a seleção de proposta mais vantajosa para locação de imóveis para sede desta unidade administrativa do TRE-MT, visando suprir as necessidades no que tange ao imóvel-sede do 47 Cartório Eleitoral - Poxoréu, conforme condições e exigências estabelecidas em contrato.

**II - DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

Atualmente o objeto que se pretende contratar está sendo acobertado por meio do Contrato 24/2019, onde seu **vencimento se dará em 29/09/2024**, de modo a garantir a continuidade, eficiência e segurança, e efetividade da realização do Serviço Eleitoral, diante disto busca-se, de forma racional e persistente, o melhor emprego de seus recursos visando atingir a eficácia e eficiência imprescindíveis para o funcionamento da Unidade Administrativa como imóvel-sede para abrigar o exercício de suas atividades-meio e ao cumprimento de sua finalidade, as atividades-fim.

Sobre o atual Contrato de Locação de Imóvel:

Contrato nº 24/2019

Prazo de Encerramento 29 de setembro de 2024 (data a partir da qual deverá ser firmado novo Contrato).

Ressaltamos que não foi realizado consulta aos órgãos públicos em razão do número reduzido de servidores e do excessivo volume de atividade que estão envolvendo todos os servidores deste Cartório Eleitoral decorrente das tarefas para consecução das eleições 2024, e como somos sabedores da não disponibilidade de imóveis públicos para cessão ou compartilhamento para abrigar o Cartório Eleitoral na cidade de Poxoréu.

A Superintendência do Patrimônio da União informou não existirem imóveis disponíveis no município conforme informação da Seção de Engenharia e Obras.

Diante do acima relatado, e buscando a continuidade da prestação de serviços eleitorais aos cidadãos, os quais não podem sofrer solução de continuidade, torna-se imprescindível a Locação de imóvel para manter o funcionamento do Cartório Eleitoral,

garantindo a persecução da missão deste Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso neste município.

### III- REQUISITOS LEGAIS:

- Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021;
- Resolução TRE/MT nº 795, de 28/09/2011

O imóvel escolhido fica na área comercial da cidade, próximo de órgãos públicos, facilitando o acesso à população, e ainda, está com certa adaptação às pessoas com deficiência, com acesso com portas amplas e banheiros adaptados para atender essa parcela especial de cidadão.

### IV – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A despesa se encontra devidamente alinhada com o planejamento estratégico do Tribunal conforme:

ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL (2021 a 2026)		
ATRIBUTOS DE VALOR	X	<b>Confiabilidade</b> (Garantir que a atuação do TRE-MT se pautar pela capacidade de manter seu funcionamento tanto em circunstâncias de rotina, quanto em conjunturas inesperadas e adversas. Credibilidade perante a sociedade)
ATRIBUTOS DE VALOR	X	<b>Acessibilidade</b> (Pautar-se pela possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança, independência e autonomia, de espaços, mobiliários, edificações, informações e comunicações, atitudinais ou tecnológicas, e de outros serviços e instalações abertos ao público, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida)

### V- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Resolução TRE/MT nº 795, de 28/09/2011

(...)

Art. 12. A indicação do imóvel a ser locado para abrigar cartório eleitoral será definida pelo Juízo Eleitoral, mediante apresentação de justificativas quanto às necessidades de instalação e localização que condicionaram a sua escolha, ficando a locação condicionada ao cumprimento deste normativo e a disponibilidade de recursos orçamentários, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação.

§ 1º A locação de imóvel ficará condicionada à indisponibilidade de imóvel próprio da União que atenda às necessidades de instalação e localização desta Justiça Especializada.

§ 2º A área do imóvel locado para funcionamento de uma zona eleitoral deverá ser de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), acrescido de 10 m² (dez metros quadrados) a cada 10.000 (dez mil) ou fração superior a 5.000 (cinco mil) eleitores inscritos na Zona Eleitoral.

Art. 14. O prazo máximo do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses e, após este período, considerar-se extinto o contrato devendo ser celebrado nova locação,

ainda que do mesmo imóvel.  
(...)

Os demais critérios serão descritos no Termo de Referência (e-doc. 0745259), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0745290)

O serviço de locação de imóvel a ser contratado caracteriza-se como de natureza contínua, preferencialmente inclusas as despesas de IPTU, Água e Esgoto, a ser contratado mediante seleção da proposta mais vantajosa, tendo em vista o atendimento da necessidade de funcionamento do Cartório Eleitoral, que se interrompido, pode comprometer a continuidade de atividades essenciais, gerando prejuízos ao TRE/MT e as demais unidades da Justiça Eleitoral no Estado de Mato Grosso;

## **VI - ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE:**

Necessidade de um (01) imóvel com condições de abrigar a sede do Cartório Eleitoral.

Imóvel comercial localizado na:

- Rua Rua Jaciara nº 01, Jardim Poxoréu, CEP: 78800-000, em Poxoréu/MT,
- com construída de 225 m²,
- Matrícula nº 7.569, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Poxoréu/MT.

## **VII – PRAZO DE ENTREGA:**

O TRE-MT utilizará o imóvel de acordo com o prazo de vigência do contrato, no entanto, para imóveis de primeira locação deverá haver com o locador um acordo para liberação do imóvel antes do início da contratação, de modo a viabilizar a mudança das instalações do Cartório Eleitoral.

## **VIII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

A descrição dos critérios da contratação pretendida constam descritas de forma detalhada no formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0745290), destacando o critério de imóvel em região central da cidade de modo a facilitar o acesso da população de todos os bairros do município, o imóvel possui certa adaptação ao atendimento ao público.

## **IX - ESTIMATIVAS DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:**

Ressaltamos que não foi realizado consulta as imobiliárias em razão do número reduzido de servidores e do excessivo volume de atividade que estão envolvendo todos os servidores deste Cartório Eleitoral decorrente das tarefas para consecução das

eleições 2024, e como somos sabedores da não disponibilidade de imóveis comerciais disponíveis e em condições de abrigar o Cartório Eleitoral na cidade de Poxoréu.

Selecionando-se o que mais atendia as necessidades do Cartório Eleitoral, levando-se em consideração a localização, tamanho do imóvel, estrutura do imóvel, levando-se em consideração o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. O imóvel escolhido fica na área comercial da cidade, próximo de órgãos públicos, facilitando o acesso à população, e ainda, está adaptado às pessoas com deficiência, com acesso com portas amplas e banheiros adaptados para atender essa parcela especial de cidadão.

O Juiz Eleitoral e a Chefe de Cartório atestam que o imóvel que se pretende locar atende as necessidades atuais da Justiça Eleitoral (e-doc nº 0745299).

No valor da Proposta de Aluguel estão inclusas as despesas:

- IPTU
- Serviço Público de Água e Esgoto

Ressalta-se que o Cartório Eleitoral já está instalado no presente imóvel, evitando dispêndio referente a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc), e já apresenta a estrutura logística e física em funcionamento, dessa forma, foi escolhido o imóvel Rua Jaciara nº 01, Jardim Poxoréu, CEP: 78800-000, onde destacamos a valor necessário para contratação,

- Valor mensal proposto da contratação é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) ;
- Valor anualmente R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais);
- Valor considerando-se a contratação para 60 meses R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)

Obs: sem considerar o reajuste previsto em normativo e cláusula contratual (IPCA).

Com vista a verificar a compatibilidade do valor de mercado será realizada por empresa Contratada um Laudo de Avaliação Imobiliária de modo a se verificar a compatibilidade da proposta e locação com os valores ofertados pelo mercado local;

## **X - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:**

Em regra, conforme inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicidade viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala, no entanto o normativo não se aplica a demanda;

## **XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes neste Regional para a viabilidade e contratação desta demanda;

## XII- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Após os Estudos Preliminares verificou-se que a contratação é fundamental para garantia do desempenho das atividades regulares desta Unidade Administrativa, mostra-se possível e necessária, diante disto, declara-se viável a contratação pretendida, sendo necessária a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelos setores competentes.

## GERENCIAMENTO DE RISCOS:

Assim como toda contratação, evidenciam-se alguns riscos no curso da contratação. Neste mapa não se incluem, aqueles que são de responsabilidade da gestão do contrato e execução dos serviços, mas apenas os que permeiam até a formalização da contratação.

### 1. Relação de riscos para a contratação.

RISCO 01 – Falta de Disponibilidade Orçamentária:		
a.	Probabilidade	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	Impacto	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
c.	Dano	Não sendo possível a realização da contratação, teremos como resultado prejuízos para instituição.
d.	Ação Preventiva	Buscar junto a administração o remanejamento de valores previstos no orçamento anual deste Regional.
e.	Responsável	Gestão do Contrato

RISCO 02 – Não ter outros imóveis disponíveis que atenda as condições necessárias do Cartório Eleitoral, caso não seja viável a atual possibilidade de locação		

a.	<b>Probabilidade</b>	( ) Baixa /( ) Média /(X) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa /( ) Média /(X) Alta
c.	<b>Dano</b>	Incapacidade de Mudanças repentinas (Restrição do Mercado)
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

<b>RISCO 03 – Não é possível alcançar em curto espaço de tempo outros imóveis no mercado capaz de atender as exigências estruturais de um Cartório Eleitoral:</b>		
a.	<b>Probabilidade</b>	( ) Baixa /( ) Média /( X) Alta
b.	<b>Impacto</b>	(X) Baixa /( ) Média /( ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Não ter alternativas competitivas
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

<b>RISCO 4: A possibilidade da locação está superfaturada de acordo com os valores do mercado ou apurado pela avaliação imobiliária</b>		
a.	<b>Probabilidade</b>	(X) Baixa /( ) Média /( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( X) Baixa /( ) Média /( ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Valores superfaturados

d.	<b>Ação Preventiva</b>	Acordo com o locador com vista a ajustar o valor ao calculado pela Empresa de Engenharia contratada pelo TRE-MT para avaliação do imóvel
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização do Contrato

**RISCO 05 – Não haver acordo sobre os valores da proposta de locação**

a.	<b>Probabilidade</b>	(X) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa / (X) Média / ( ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativas de mercado
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

**RISCO 06 – Ausência de documentos na instrução processual que possam inviabilizar a locação**

a.	<b>Probabilidade</b>	( X) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa / ( ) Média / ( X) Alta
c.	<b>Dano</b>	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativa no mercado ou convênio com o Poder Municipal
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

**RISCO 07 – Existe a situação de alguma documentação que torne inviável a atual possibilidade de locação**

a.	<b>Probabilidade</b>	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa / ( ) Média / ( X ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativa no mercado ou convênio com o Poder Municipal
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

**RISCO 08 – Existe a possibilidade do imóvel a ser locação não atender as expectativas e exigências do Cartório Eleitoral em curto prazo**

a.	<b>Probabilidade</b>	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Esforço e necessidade de mudança não prevista
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativas no mercado
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

**RISCO 09 – Existe a possibilidade de haver desistência da locação que se pretende e não haver nenhum contrato de locação de imóvel-sede do Cartório Eleitoral**

a.	<b>Probabilidade</b>	( X ) Baixa / ( ) Média / ( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa / ( ) Média / ( X ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais



d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativas no mercado
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual
<b>RISCO 10 – Existe alguma situação que possa tornar inviável a atual possibilidade de locação</b>		
a.	<b>Probabilidade</b>	(X ) Baixa /( ) Média /( ) Alta
b.	<b>Impacto</b>	( ) Baixa /( ) Média /(X ) Alta
c.	<b>Dano</b>	Esforço e necessidade de mudança de planejamento da locação
d.	<b>Ação Preventiva</b>	Buscar alternativas no mercado
e.	<b>Responsável</b>	Fiscalização Contratual

Poxoréu, 14 de maio de 2024.

ADRIANA SOARES DA SILVA

Chefe da 47ª ZE - |Poxoréu/MT



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA SOARES DA SILVA, CHEFE DE CARTÓRIO**, em 14/05/2024, às 08:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0745263** e o código CRC **C451FC50**.