



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 0714929**Locação de imóvel****I- DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:**

O objeto da presente contratação é a seleção de proposta mais vantajosa para locação de imóvel para sede desta unidade administrativa do TRE-MT, visando suprir as necessidades no que tange ao imóvel-sede do Cartório Eleitoral de São Félix do Araguaia, 15ª ZE/MT, conforme condições e exigências estabelecidas em contrato.

II - DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Atualmente o Cartório Eleitoral está abrigado em imóvel cedido pela Prefeitura de São Félix do Araguaia, Termo de Cessão de Uso nº 02/2019 (SEI nº 07239.2021-4), que está em seu quarto termo aditivo, onde seu **vencimento se dará em 30/06/2024**. O imóvel cedido deveria abrigar o Cartório Eleitoral apenas durante a reforma do imóvel que antes abrigava o Cartório Eleitoral (SEI nº 03204.2022-1). Nos termos da decisão id nº 0629158, o orçamento destinado à reforma do imóvel próprio foi descompromissado, a reforma não acontecerá, e o prédio que abrigava o Cartório Eleitoral será devolvido à Superintendência do Patrimônio da União. O imóvel cedido pela Prefeitura de São Félix do Araguaia, no qual funciona o Cartório Eleitoral, embora tenha um amplo espaço construído, não é o mais adequado para as desenvolver as atividades do Cartório Eleitoral. De modo a garantir a continuidade, eficiência e segurança, e efetividade da realização do Serviço Eleitoral, 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 Termo de Cessão de Uso:

TU nº 02/2019

Prazo de Encerramento 30 de junho de 2024.

Importante destacar que não há órgãos públicos locais que possuem imóvel para compartilhamento, que atendam as necessidades do Cartório Eleitoral, a fim de reduzir a despesa com locação e manutenção predial.

O Cartório Eleitoral está atualmente em um imóvel cedido pela Prefeitura de São Félix do Araguaia, entretanto, o imóvel não é adequado para o desenvolvimento das atividades do Cartório Eleitoral.

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 Confiabilidade (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 Acessibilidade (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 Projeto Básico (e-doc. 0695813), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0696230)

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;

O contrato terá vigência de até 60 (sessenta) meses, quando contratado por período inferior no interesse da Administração, poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, nos exercícios financeiros subsequentes, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas, limitada à vigência de 60 (sessenta) meses;

VI - ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE:

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

Imóvel comercial localizado na:

- Avenida Dom Pedro Casaldaliga, s/nº, Bairro Vila Lago, em São Félix do Araguaia/MT,
- com área construída de 230 m²,
- 01 salão de atendimento,
- 01 salas de arquivo, 01 sala do gerente, 01 sala de reuniões
- 01 sala para guarda de urnas eletrônicas, 01 sala técnica
- 03 sanitários
- 01 cozinha, 01 dispensa
- matriculado sob nº 18993, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da São Félix do Araguaia/MT.

VII – PRAZO DE ENTREGA:

10 dias antes do início do contrato.

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. 0696230), 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:

Foi feito levantamento no mercado local sobre a disponibilidade de imóvel, foram identificadas quatro opções de imóveis, entretanto, apenas uma delas se apresentou adequada para abrigar o Cartório Eleitoral (4):

1 – Imóvel situado Avenida Serveriano Neves, Centro, a responsável pelo imóvel informou que não faria qualquer tipo de reforma no imóvel.

2 – Imóvel situado Avenida Araguaia, s/nº, esquina com Rua Manoel Ferreira Rocha, Centro, a responsável pelo imóvel informou que não faria qualquer tipo de reforma no imóvel.

3 – Imóvel situado na Avenida Dom Pedro Casaldáliga, s/nº, Jardim Pindorama, valor da locação seria de R\$2.800,00 (09/2023), entretanto o imóvel tem apenas 155 m² de área construída, com área interna disponível bem menor que o imóvel que se pretende locar, e banheiros na parte de trás do imóvel. O imóvel foi descartado devido à área construída ser muito pequena.

4 - Imóvel situado na Avenida Dom Pedro Casaldáliga, s/nº, Bairro Vila Lagoa, valor da locação de R\$6.500,00, com área de 230m². Recém construído e por isso com disponibilidade de adequação da localização de tomadase vários acesso para instalação de aparelhos de ar condicionado.

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 o Chefe de Cartório atestam que o imóvel que se pretende locar atende as necessidades atuais da Justiça Eleitoral (e-doc nº 0696232).

No valor da Proposta de Aluguel estão inclusas as despesas:

- IPTU
- Serviço Público de Água e Esgoto

Ressalta-se que o Cartório Eleitoral não está instalado no presente imóvel, de modo que haverá 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 a instalação de equipamentos como bebedouros, aparelhos de ar condicionado. Dessa forma, foi escolhido o imóvel do item nº 4, onde destacamos a valor necessário para contratação,

- Valor mensal proposto da contratação é de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais);
- Valor anualmente R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais);
- Valor para o exercício atual 01/abril a 31/dez serão necessários R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais).
- Valor considerando-se a contratação para 60 meses R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa 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	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> 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.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Incapacidade de Mudanças repentinas (Restrição do Mercado)
d.	Ação Preventiva	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

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:

a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Não ter alternativas competitivas
d.	Ação Preventiva	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 4: A possibilidade da locação está superfaturada de acordo com os valores do mercado ou apurado pela avaliação imobiliária

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Valores superfaturados
d.	Ação Preventiva	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.	Responsável	Fiscalização do Contrato

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

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais

d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas de mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

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

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

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

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

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

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Esforço e necessidade de mudança não prevista
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e.	Responsável	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.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 10 – Existe alguma situação que possa tornar inviável a atual possibilidade de locação

a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Esforço e necessidade de mudança de planejamento da locação
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

Classificação de Probabilidade e Impacto		
Risco	Probabilidade	Impacto
Risco 01	Média	Alta
Risco 02	Média	Alta
Risco 03	Alta	Alta
Risco 04	Baixa	Alta
Risco 05	Baixa	Alta
Risco 06	Baixa	Média
Risco 07	Baixa	Alta
Risco 08	Baixa	Média
Risco 09	Baixa	Alta
Risco 10	Média	Alta

Obs: Legenda:

Ordem de Classificação	Tipos de Classificação
a.	Baixa
b.	Média
c.	Alta

São Félix do Araguaia/MT, 14 de março de 2024.

MARION YUDI ARAI OHIRA

Chefe da 15ª ZE - São Félix do Araguaia - MT



Documento assinado eletronicamente por **MARION YUDI ARAI OHIRA, CHEFE DE CARTÓRIO**, em 14/03/2024, às 12:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link "[Verificador](#)" informando o código verificador **0714929** e o código CRC **C26AABF9**.