



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**Administração - Bens Imóveis - Obras - 0014247-14.2024.6.21.8000**

Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 2138447.

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de demanda oriunda da necessidade de elaboração de novo contrato, adequado aos preceitos da Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/2021) e Documento de Formalização de Demanda - DFD (documento SEI N°2138437), visando verificar se o imóvel atual continua adequado para o funcionamento dos Cartórios Eleitorais das 20ª e 148ª Zonas Eleitorais no Município de Erechim.

A contratação é necessária para conformar o contrato existente à Lei n. 14133/2021, já que se aproxima o término da vigência do contrato atual, firmado à luz da Lei n. 8.666/1993.

Com a efetivação do novo contrato espera-se ratificar a adequação do imóvel em relação à localização e características de instalação, entendendo esses elementos como satisfatórios para todos os envolvidos: público em geral e servidores, e para o bom andamento dos serviços naquela cidade.

### 2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação está prevista no Plano de Contratações 2025, no item 18944.

### 3. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de contratação específica, que busca adequar o contrato existente aos novos preceitos da Lei n. 14133/2021 sobre o tema, além de verificar se o imóvel atualmente ocupado continua apresentando condições adequadas para permitir o atendimento das necessidades de infraestrutura necessárias ao funcionamento dos cartórios eleitorais das 20ª e 148ª Zonas Eleitorais.

Entre os motivos pelos quais esta solução é adequada listam-se alguns, a saber:

- Panorama orçamentário atual, no qual existem poucos recursos, que devem ser bem administrados, sob pena de incorrer em falta de recursos de custeio, impedindo, na pior hipótese, a prestação dos serviços essenciais à Justiça Eleitoral e ao público que por eles demanda.

- Custo de adequação das instalações após a locação para padronizar o imóvel e permitir um melhor controle dos aspectos de manutenção, resultando em maior qualidade da estrutura e, por consequência, do atendimento prestado.

- Eventuais transtornos ao público, comuns em alterações de endereço de repartições públicas.

Desta forma, quando da procura por novo imóvel, busca-se, em especial, aquele que atenda alguns critérios, como:

- Custo de locação semelhante ao atualmente praticado no imóvel anteriormente ocupado, respeitadas as eventuais diferenças entre os prédios, em especial quanto à área disponível para utilização;

- Atendimento de critérios legais e normativos de acessibilidade ao imóvel;

- Área disponível adequada para o desenvolvimento das atividades cartorárias e de atendimento ao público;

- Localização do imóvel que permita fácil acesso para a maioria dos moradores do local ou de municípios vizinhos em caso de municípios termos, atendidos pela mesma Zona Eleitoral;

- Atendimento, pelo proprietário, de demandas específicas, que permitam o melhor funcionamento do Cartório Eleitoral e que impactam nos custos de adequação/padronização do imóvel após a locação;

- Garantia de disponibilidade orçamentária para a efetivação da contratação.

Considerando que se trata de verificação da adequação do imóvel atualmente ocupado, todos os quesitos anteriores são cumpridos.

A solicitação de contratação em tela enquadra-se nesta condição, motivo pelo qual está sendo proposta.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de locação de imóvel para utilização pelas 20ª e 148ª ZEE, na cidade de Erechim, com as seguintes especificações:

- área útil mínima: 335 m²;

- atendimento de normas de acessibilidade: em especial a ausência de barreiras arquitetônicas, existência ou possibilidade de adequação de sanitário acessível e instalação de pisos táteis no passeio público;

- localização: em área central da cidade;

- valor locatício adequado ao mercado local;
- entrada de energia única e trifásica, com capacidade de 25kW e demanda de 20 kVA;
- possibilidade técnica de instalação de climatização tipo split, preferencialmente com a disponibilização de esperas para tanto;
- possuir Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI) para a utilização da Justiça Eleitoral, ou comprovação de dispensa de licenciamento;
- possuir instalações elétricas compatíveis com a edificação;
- possuir instalações para copa, com balcão e pia;
- liberado para habitação: possuir "Habite-se";
- ser dotado de condições de segurança compatíveis com a utilização.

Pelo tipo de contratação é possível definir a natureza continuada do objeto em tela.

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Pretende-se locar um imóvel que atenda as necessidades da Justiça Eleitoral, com área mínima de acordo com tabela de necessidades a seguir:

Ambientes	Até 50 mil eleitores	Mais de 50 mil eleitores	Mais de um cartório
Atendimento ao Eleitor	30 m <sup>2</sup> , com espaço para, no mínimo, 03 (três) posições de atendimento e espera para 06 (seis) eleitores.	40 m <sup>2</sup> , com espaço para, no mínimo, 04 (quatro) posições de atendimento e espera para 08 (oito) eleitores.	60 m <sup>2</sup> (CAE), com espaço para, no mínimo, 06 (seis) posições de atendimento e espera para 12 (doze) eleitores.
Área Administrativa do Cartório	30 m <sup>2</sup> , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m <sup>2</sup> , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m <sup>2</sup> por cartório, com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.
Depósito de Urnas Eletrônicas	60 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> por cartório
Arquivo	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> por cartório
Sanitários	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> por cartório
Copa Completa	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> total
<b>TOTAL</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>	<b>220 m<sup>2</sup></b>	<b>02 cartórios: 410 m<sup>2</sup></b> <b>03 cartórios: 580 m<sup>2</sup></b> <b>04 cartórios: 750 m<sup>2</sup></b>

Considerando que os Cartórios Eleitorais das 20<sup>ª</sup> e 148<sup>ª</sup>ZZEE atendem atualmente 120.457 eleitores, chega-se a conclusão que a área mínima necessária/recomendada é de 410 m<sup>2</sup>.

Considerando o número de urnas utilizado e uma previsão de acréscimo de 20%, as áreas de depósito de urnas podem ser reduzidas para 125 m<sup>2</sup>, resultando numa área mínima de 335 m<sup>2</sup> para atendimento das necessidades.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Trata-se de imóvel já ocupado pela Justiça Eleitoral para o qual busca-se verificar o atendimento das necessidades da Justiça Eleitoral em Erechim, bem como a adequação orçamentária e legal, em especial, no que se refere aos novos preceitos trazidos pela Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/2021).

Desta forma, o imóvel analisado para continuidade da locação, através de nova contratação, tem as seguintes características:

- Área total: 338,15 m<sup>2</sup>.
- Matrícula 38823 do Registro de Imóveis de Erechim (documento SEI N°2138534).
- Liberação para habitação: Carta de Habite-se (documento SEI N°2138544).
- Possui APPCI n°4145, com validade até 14-09-2028 (documento SEI N°2138552);
- Possui entrada trifásica de energia;
- Possui rampa de acesso para pessoas com deficiência, pisos táteis internos e externos e possibilidade de adequação de sanitário acessível;
- Possui ar-condicionado instalado;
- Imóvel localizado na região central de Erechim;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°2138610).

O imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral no município de Erechim, é bem localizado e reúne todas as condições que o indiquem como o que melhor atende às necessidades da Justiça Eleitoral naquela Circunscrição.

Desta forma, a adequação técnica e a localização do imóvel foram fatores determinantes na escolha do objeto da contratação.

Face ao exposto, solicita-se a efetivação da contratação, s.m.j., por inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o inciso V, do Art. 74, da Lei N. 14133/2021, atendendo o §5º do mesmo artigo.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. Da estimativa do valor da contratação:

7.1.1. O valor mensal proposto para a locação é de R\$ 14.284,70 (quatorze mil duzentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos), incluídas despesas de IPTU, água e condomínio (se houver).

7.1.1.1. Adicionalmente, é de responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de energia

elétrica, devendo o mesmo providenciar a transferência de titularidade da instalação.

7.1.1.1. Até que seja efetivada a transferência de titularidade, o locador deverá efetuar o pagamento da fatura de energia elétrica, juntando-a, com o comprovante de pagamento, ao recibo de aluguel com a finalidade de ressarcimento das despesas quando do pagamento da locação.

7.1.1.2. O valor da locação mensal foi obtido por intermédio do valor atualmente dispendido (R\$ 13.577,32), corrigido pela estimativa da projeção do IPCA acumulado em 12 meses na data de início da nova contratação (base fevereiro 2024), que, à época da elaboração e envio do ofício de renovação foi estimado em 5,21%, considerando a tendência de variação do índice acumulado em 12 meses.

## **7.2. Da justificativa de preços:**

7.2.1. Conforme registrado na análise de mercado realizada pela COINP (documento SEI N°2138610), foi verificado um índice médio de R\$42,27/m<sup>2</sup>, podendo variar entre R\$35,93/m<sup>2</sup> e R\$48,61/m<sup>2</sup>.

7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R\$42,24/m<sup>2</sup>.

7.2.3. Face ao exposto, o valor proposto para a locação encontra-se dentro dos valores praticados pelo mercado imobiliário local.

## **7.3. Do reajuste contratual:**

7.3.1. Não haverá reajuste do aluguel durante o período de 1 (um) ano a contar da assinatura do contrato, após o qual o valor será reajustado de acordo com a variação acumulada do IPCA no período.

## **8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

8.1. Locação de imóvel comercial, com área total de 338,15 m<sup>2</sup>, situado na Rua Comandante Kraemer ns. 96 e 102, em Erechim - RS, de propriedade do Sr. Cladir João Dariva, da Sra. Eliane Fátima Lisboa Dariva, do Sr. Nélio Antônio Dariva e da Sra. Nair Maria Dariva, conforme descrito nas matrícula n. 38823 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim por um período de 60 (sessenta) meses, com valor fixo mensal, reajustável anualmente pela variação acumulada do IPCA no período.

8.2. Objeto de natureza continuada.

8.3. Possibilidade de prorrogação contratual, por acordo entre as partes, segundo a legislação vigente.

8.4. Justificativas técnicas: ver documento SEI N°2138588, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.

8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°2138610 (análise de mercado).

## **9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO**

Pela natureza única e específica do objeto, não há necessidade de parcelamento da solução.

## **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

10.1. Com a efetivação da contratação pretende-se disponibilizar um imóvel adequado quanto à infraestrutura física, de fácil acesso no que se refere à localização, que atenda plenamente às necessidades da Justiça Eleitoral para os eleitores do Município de Erechim e demais municípios termos atendidos pelas 20<sup>a</sup> e 148<sup>a</sup> Zonas Eleitorais.

10.2. Busca-se este objetivo aliado à economicidade, o melhor aproveitamento dos recursos materiais e humanos e à disponibilidade orçamentária.

## **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO**

11.1. Não há a necessidade de providências prévias à contratação.

## **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

12.1. Não se aplica, tendo em vista a natureza do objeto.

## **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1. Não há previsão de impactos ambientais decorrentes da contratação ora proposta.

## **14. COMPONENTE TECNOLÓGICO INTEGRANTE DO OBJETO**

14.1. Não há componente tecnológico integrante do objeto.

## **15. ATENDIMENTO DA NECESSIDADE**

15.1. Concretizada a contratação, garante-se o melhor atendimento possível aos eleitores, servidores e demais clientes da Justiça Eleitoral atendidos pelas 20<sup>a</sup> e 148<sup>a</sup> Zonas Eleitorais, no Município de Erechim, com instalações modernas, eficientes e adequadas às necessidades de infraestrutura para o desenvolvimento das atividades precípuas desta Justiça Especializada.

## **16. ANEXOS**

### **16.1. Fazem parte destes Estudos Técnicos e os complementam os seguintes documentos:**

16.1.1. Documento de Formalização de Demanda - DFD: documento SEI N°2138437;

- 16.1.2. Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de Erechim: documento SEI N°2138534;
- 16.1.3. Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI N°2138544;
- 16.1.4. APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios): documento SEI N°2138552;
- 16.1.5. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°2138588;
- 16.1.6. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°2138610;
- 16.1.7. Não há a necessidade de elaboração de Relatório de Impacto de Proteção de Dados - RIPD.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Regina Scherer Soccol, Técnico Judiciário**, em 27/01/2025, às 13:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Geazi Alessandro Freire Soares, Chefe de Cartório**, em 27/01/2025, às 14:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 27/01/2025, às 15:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2138447** e o código CRC **EF518F6C**.

Rua Sete de Setembro, 730 - Edifício Assis Brasil - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-190  
www.tre-rs.jus.br - Fone: (51) 3294 8309