



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Administração - Bens Imóveis - Obras - 0005979-34.2025.6.21.8000

Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 2391347.

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°2391334), visando verificar se o imóvel atual continua adequado para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 88ª Zona Eleitoral no Município de Veranópolis.

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 do cartório eleitoral da 88ª Zona Eleitoral.

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 pela 88ª ZE, na cidade de Veranópolis, com as seguintes especificações:

- área útil mínima: 170 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 25kVA e demanda de 20 kW;
- 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 m², com espaço para, no mínimo, 03 (três) posições de atendimento e espera para 06 (seis) eleitores.	40 m², com espaço para, no mínimo, 04 (quatro) posições de atendimento e espera para 08 (oito) eleitores.	60 m² (CAE), com espaço para, no mínimo, 06 (seis) posições de atendimento e espera para 12 (doze) eleitores.
Área Administrativa do Cartório	30 m², com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m², com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m² por cartório, com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.
Depósito de Urnas Eletrônicas	60 m²	100 m²	100 m² por cartório
Arquivo	30 m²	30 m²	30 m² por cartório
Sanitários	10 m²	10 m²	10 m² por cartório
Copa Completa	10 m²	10 m²	10 m² total
TOTAL	170 m²	220 m²	02 cartórios: 410 m² 03 cartórios: 580 m² 04 cartórios: 750 m²

Considerando que o Cartório Eleitoral da 88ªZE atende atualmente 27.555 eleitores, chega-se a conclusão que a área mínima necessária/recomendada é de 170 m².

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 Veranópolis, bem como a adequação orçamentária e legal, em especial, no que se refere aos 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 privativa: 331,95 m².
- Matrícula do imóvel: Certidão 25.426 do Cartório de Registro de Imóveis de Veranópolis (documento SEI N°2391368).
- Liberação para habitação: Carta de Habite-se 29/15 (documento SEI N°2391373).
- Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios 16.259 (APPCI) (documento SEI N°2391396).
- Possui entrada trifásica de energia;
- Possui rampa de acesso para pessoas com deficiência, pisos táteis internos e externos e sanitário acessível;
- Possui ar-condicionado instalado;
- Imóvel localizado na região central de Veranópolis;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°2391504).

O imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral no município de Veranópolis, 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\$ 6.914,24 (seis mil novecentos e quatorze reais e vinte e quatro centavos) mensais, incluídas despesas de IPTU e de água e esgoto.

7.1.1.1. Adicionalmente, é de responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de energia elétrica, devendo o mesmo providenciar as transferências de titularidade das instalações.

- 7.1.1.1. Até que sejam efetivadas as transferências de titularidade, o locador deverá efetuar o pagamento das faturas de energia elétrica, juntando-as, com os comprovantes 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\$ 6.591,90), corrigido pela estimativa da projeção do IPCA acumulado em 12 meses na data de início da nova contratação (base outubro 2025), que, à época da elaboração e envio do ofício de renovação foi estimado em 4,89%, 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°2391504), foi verificado um índice médio de R\$26,34/m², podendo variar entre R\$22,39/m² e R\$30,29/m².
- 7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R\$20,83/m².
- 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 331,95 m², situado na Rua Doutor José Montauri, 850, sala 101, em Veranópolis - RS, de propriedade do Sr. Fernando Farina e da Sra. Edianes Durli Farina, conforme descrito na matrícula n. 25.246 do Registro de Imóveis da Comarca de Veranópolis, por um período de 5 (cinco) anos, 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°2391428, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.
- 8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°2391504 (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 Veranópolis e demais municípios termos atendidos pela 88ª Zona Eleitoral.
- 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 pela 88ª Zona Eleitoral, no Município de Veranópolis, 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°2391334;
- 16.1.2. Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de Veranópolis: documento SEI N°2391368;
- 16.1.3. Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI N°2391373;

- 16.1.4. Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI): documento SEI N°2391396;
16.1.5. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°2391428;
16.1.6. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°2391504;
16.1.7. Não há a necessidade de elaboração de Relatório de Impacto de Proteção de Dados - RIPD.



Documento assinado eletronicamente por **GISELE DEBIZE RODRIGUES, Técnico Judiciário**, em 14/10/2025, às 15:07, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Cláudia Chaves, Chefe de Cartório**, em 14/10/2025, às 16:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 14/10/2025, às 16:50, 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 informando o código verificador **2391347** e o código CRC **64B494ED**.

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