



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Administração - Bens Imóveis - Obras - 0007258-55.2025.6.21.8000

Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 2405111.

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°2405102), visando verificar se o imóvel atual continua adequado para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 3ª Zona Eleitoral no Município de Gaurama.

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 21951.

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 3ª 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 3ª ZE, na cidade de Gaurama, 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 m ² , com espaço para, no mínimo, 03 (três) posições de atendimento e espera para 06 (seis) eleitores.	40 m ² , com espaço para, no mínimo, 04 (quatro) posições de atendimento e espera para 08 (oito) eleitores.	60 m ² (CAE), com espaço para, no mínimo, 06 (seis) posições de atendimento e espera para 12 (doze) eleitores.
Área Administrativa do Cartório	30 m ² , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m ² , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m ² por cartório, com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.
Depósito de Urnas Eletrônicas	60 m ²	100 m ²	100 m ² por cartório
Arquivo	30 m ²	30 m ²	30 m ² por cartório
Sanitários	10 m ²	10 m ²	10 m ² por cartório
Copa Completa	10 m ²	10 m ²	10 m ² total
TOTAL	170 m²	220 m²	02 cartórios: 410 m² 03 cartórios: 580 m² 04 cartórios: 750 m²

Considerando que o Cartório Eleitoral da 3ªZE atende atualmente 20.250 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 Gaurama, 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: 169,00 m².
- Matrícula do imóvel: Certidão 14.564 do Cartório de Registro de Imóveis de Gaurama (documento SEI N°2405195).
- Liberação para habitação: Habite-se (documento SEI N°2405200).
- Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros 41.255 (CLCB) (documento SEI N°2405207).
- 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 Gaurama;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°2405224).

O imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral no município de Gaurama, 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\$ 3.732,16 (três mil setecentos e trinta e dois reais e dezesseis 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.

7.1.1.1.1. 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\$ 3.560,54), corrigido pela estimativa da projeção do IPCA acumulado em 12 meses na data de início da nova contratação (base novembro 2025), que, à época da elaboração e envio do ofício de renovação foi estimado em 4,82%, 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°2405224), foi verificado um índice médio de R\$20,34/m², podendo variar entre R\$17,29/m² e R\$23,39/m².

7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R\$22,08/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 169,00 m², situado na Rua José Sponchiado, 71, em Gaurama - RS, de propriedade do Sr. Serino Dalla Rosa e da Sra. Gilda Eva Carelli Dalla Rosa, conforme descrito na matrícula n. 14.564, do Registro de Imóveis da Comarca de Gaurama, 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°2405217, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.

8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°2405224 (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 Gaurama e demais municípios termos atendidos pela 3ª 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 3ª Zona Eleitoral, no Município de Gaurama, 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°2405102;

16.1.2. Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de Gaurama: documento SEI N°2405195;

16.1.3. Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI N°2405200;

16.1.4. Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB): documento SEI N°2405207;

- 16.1.5. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°2405217;
16.1.6. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°2405224;
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 29/10/2025, às 15:56, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO FERRARO BERND, Chefe de Cartório**, em 29/10/2025, às 16:10, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 29/10/2025, às 16:12, 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 **2405111** e o código CRC **6DCB299E**.

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