



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Administração - Bens Imóveis - Obras - 0002606-58.2026.6.21.8000

Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 2498253.

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°2498205), visando atender de forma adequada o funcionamento do depósito de urnas eleitorais do Cartório Eleitoral da 80ª Zona Eleitoral no Município de São Lourenço do Sul.

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 2026, identificada pelo ID 21493.

3. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de contratação específica, visando disponibilizar imóvel com condições adequadas para permitir o atendimento das necessidades de infraestrutura necessárias ao funcionamento do cartório eleitoral da 80ª 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, quando necessários;
 - Área disponível adequada para o desenvolvimento das atividades cartorárias;
 - Localização do imóvel que permita fácil acesso para execução dos serviços;
 - 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.

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

Critérios técnicos: Necessidade de um espaço que permita o recebimento de novos equipamentos, o armazenamento e a manutenção adequada das urnas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de locação de imóvel para armazenamento de urnas eletrônicas utilizadas pela 80ª ZE, na cidade de São Lourenço do Sul, com as seguintes especificações:

- área útil mínima: 60 m²;
- localização: em área central da cidade;
- valor locatício adequado ao mercado local;
- possuir Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI) para a utilização da Justiça Eleitoral, Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) ou comprovação da dispensa de licenciamento;
- possuir instalações elétricas compatíveis com a edificação;
- 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 80ªZE atende atualmente 34.799 eleitores, chega-se a conclusão que a área mínima necessária/recomendada para depósito de urnas é de 60 m².

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada uma pesquisa de mercado para identificar imóveis que atendam aos requisitos definidos. Dentre as opções analisadas, um imóvel localizado na Avenida Professora Izolina Passos, 1886, no município de São Lourenço do Sul, foi identificado como o mais adequado.

Desta forma, o imóvel ofertado em locação tem as seguintes características:

- Área total: 91,00 m², conforme Proposta de Locação (documento SEI N°2498375);
- Matrícula do imóvel: Certidão 5.622 do Cartório de Registros de São Lourenço do Sul (documento SEI N°2498376).
- Liberado para habitação: Carta de Habitação 081/2019 (documento SEI N°2498380);
- Não possui APPCI mas enquadra-se nas características previstas no item 6.1.1 da Resolução Técnica 05 - Parte 2, do Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul (documento SEI N°2498398), que são:
 - a) ter área total construída de até 200 m² (duzentos metros quadrados); b) possuir até 2 (dois) pavimentos;
 - c) pertencer a uma ou mais atividades econômicas listadas no "Anexo B" desta RTCBMRS;
 - d) não se enquadrar nas divisões "F-5", "F-6", "F-7", "F-11", "F-12", "G-3", "G-4", "G-5" e "G-6", e nos grupos "L" e "M", conforme as Tabelas constantes no Decreto Estadual n.º 51.803, de 10 de setembro de 2014, e alterações;
 - e) não possuir depósito ou áreas de manipulação de combustíveis, inflamáveis, explosivos ou substâncias com alto potencial lesivo à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio, tais como: peróxidos orgânicos, substâncias oxidantes, substâncias tóxicas, substâncias radioativas, substâncias corrosivas e substâncias perigosas diversas;
 - f) não possuir mais de 26 kg (vinte e seis quilogramas) de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP;
 - g) não possuir subsolo com área superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados).
- Segundo o item 7.1 da referida Resolução, as edificações que se enquadrem nesta classificação são consideradas de baixo risco e estão dispensadas do licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros, sendo, portanto, dispensadas de apresentação de APPCI.
- Imóvel atende às necessidades da Justiça Eleitoral após algumas readequações, de acordo com análise técnica realizada por engenheiro do TRE-RS (documento SEI N°2498401);
- Proprietário se compromete a executar as adequações (documento SEI N°2498402) conforme indicado na análise técnica;
- Imóvel localizado em região de fácil acesso em São Lourenço do Sul;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°2498472).

O imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral, é bem localizado e reúne todas as condições que o indiquem como o que melhor atende às necessidades da Justiça Eleitoral.

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 a Lei 14.133/2021.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Da estimativa do valor da contratação:

- 7.1.1. De acordo com a proposta de locação (documento n. 2498375) o valor mensal do aluguel

está estipulado em R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) mensais, incluídas despesas de IPTU.

7.1.1.1. Será responsabilidade do locatário as despesas de energia elétrica e de água e esgoto, devendo o locatário providenciar a transferência de titularidade das instalações de energia elétrica e de água e esgoto.

7.1.1.1.1. Até que seja efetivada a transferência de titularidade, o locador deverá efetuar o pagamento das fatura de energia e de água e esgoto, juntando-as, com os comprovantes de pagamento, ao recibo de aluguel com a finalidade de ressarcimento das despesas quando do pagamento da locação.

7.2. Da justificativa de preços:

7.2.1. Conforme registrado na análise de mercado realizada pela COINP (documento SEI N°2498472), foi verificado um índice médio de R\$38,31/m², podendo variar de R\$32,56/m² a R\$44,06/m².

7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R\$30,11/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 91,00 m², situado na Avenida Professora Izolina Passos, 1886, no Município de São Lourenço do Sul, RS, de propriedade do Sr. Daniel Peglow e da Sra. Ervandina Geske Peglow, representados pela Imobiliária Toni Neutzling Ltda., através do seu representante legal, Sr. Antônio Tadeu Neutzling, conforme descrito na matrícula n. 5.622 do Registro de Imóveis de São Lourenço do Sul, 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°2498401, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.

8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°2498472 (análise de mercado).

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

9.1. 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 São Lourenço do Sul, atendido pela 80ª 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 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 80ª Zona Eleitoral, no Município de São Lourenço do Sul, com instalações modernas, eficientes e adequadas às necessidades de infraestrutura para o desenvolvimento das atividades precípuas desta Justiça Especializada.

16. ANEXO

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°2498205;

16.1.2. Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de Canoas: documento SEI N°2498376;

- 16.1.3. Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI N°2498380;
16.1.4. Declaração e Resolução Técnica 05 Parte 2 do Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul: documento SEI N°2498398;
16.1.5. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°2498401;
16.1.6. Proposta de locação: documento N°2498375;
16.1.7. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°2498472;
16.1.8. Concordância do proprietário com os termos da contratação: documento SEI N°2498402;
16.1.9. 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 23/03/2026, às 15:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Palma Geisler, Chefe de Cartório**, em 23/03/2026, às 16:11, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 23/03/2026, às 16:17, 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 **2498253** e o código CRC **6AB12509**.

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