

TRE-TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL/MT

Estudo Técnico Preliminar 3/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 03111.2025-3

2. Descrição da necessidade

2.1 Trata-se de demanda decorrente da necessidade de formalização de novo contrato de locação, em conformidade com os preceitos da **Lei nº 14.133/2021**, bem como com o **Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 98 /2025 (ID 0958769)**, autuado no **Processo SEI nº 03111.2025-3**.

2.2 O objetivo é verificar se o imóvel atualmente utilizado, objeto do **Contrato nº 14/2021**, cujo término de vigência está previsto para **31/07/2026**, permanece adequado ao funcionamento do Cartório da **14ª Zona Eleitoral de Jaciara /MT**.

2.3 A contratação tem por finalidade adequar o instrumento contratual às exigências da **Lei nº 14.133/2021**, considerando a proximidade do encerramento da vigência do contrato atualmente em vigor, celebrado sob a égide da **Lei nº 8.666/1993**.

2.4 Com a formalização do novo contrato, espera-se ratificar a adequação do imóvel quanto à sua localização e às características de instalação, reconhecidas como satisfatórias para o atendimento ao público, para as condições de trabalho dos servidores e para a adequada prestação dos serviços eleitorais no município.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Cartório da 14ª Zona Eleitoral - Jaciara/MT.	Rosangela Colli Dal Pra

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Trata-se de contratação de natureza continuada, uma vez que o contrato de locação possui duração de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, e a utilização do imóvel se estende ao longo do tempo, em observância à finalidade precípua das atividades da Justiça Eleitoral.

4.2. Em consonância com a Resolução TRE-MT nº 795/2011, bem como com as diretrizes de segurança e acessibilidade, o imóvel a ser locado para utilização pela 14ª Zona Eleitoral, no município de Jaciara/MT, deverá atender às seguintes especificações:

4.2.1. Preferencialmente possuir área edificada de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

4.2.2. Estar localizado, preferencialmente, em bairro central do município, servido pela maioria das linhas de transporte urbano, atendendo às normas de acessibilidade;

4.2.3. Possuir ausência de barreiras arquitetônicas, de modo a garantir o acesso universal;

4.2.4. Dispor de banheiro acessível ou apresentar possibilidade de adequação para tal finalidade;

4.2.5. Apresentar valor locatício compatível com o praticado no mercado local;

4.2.6. Possuir possibilidade técnica para instalação de sistema de climatização do tipo split, preferencialmente com infraestrutura já disponibilizada;

4.2.7. Possuir Alvará Provisório Contra Incêndio e Pânico (APCIP) válido para utilização pela Justiça Eleitoral;

4.2.8. Possuir instalações elétricas compatíveis com a edificação e com a demanda de uso;

4.2.9. Dispor de instalações para copa, com balcão e pia, bem como condições de segurança compatíveis com a utilização do imóvel.

4.3. REQUISITOS LEGAIS

- Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022;
- Resolução TRE-MT nº 795, de 28 de setembro de 2011.

4.4. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

4.4.1. Com vistas à adoção de práticas de sustentabilidade ambiental no âmbito da Administração deste Tribunal, foi instituída a Portaria TRE-MT nº 42/2022, que estabelece:

Art. 1º Adotar o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União (CGU/AGU) e suas atualizações como referência para as contratações sustentáveis deste Tribunal.

Parágrafo único. O Guia Prático de Licitações Sustentáveis do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o Manual de Sustentabilidade nas Compras e Contratos do Conselho da Justiça Federal (CJF) e o Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), poderão ser utilizados subsidiariamente para a inclusão de critérios de sustentabilidade não contemplados no guia mencionado no caput.

Art. 2º Determinar que todas as unidades envolvidas nos processos de aquisição de bens e contratação de serviços sigam as orientações constantes do guia ora adotado.

Parágrafo único. A unidade demandante deverá relacionar, no Estudo Técnico Preliminar, os critérios de sustentabilidade a serem observados, indicando o guia ou manual utilizado como parâmetro.

4.4.2. Assim, para o presente Estudo Técnico Preliminar, foram considerados os critérios previstos na 3ª edição do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União/Advocacia-Geral da União (CGU/AGU), na Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, bem como no Plano de Logística Sustentável 2022–2026 deste Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso.

4.4.3. Por fim, deverão ser adotadas boas práticas de sustentabilidade na utilização do imóvel locado, tais como a otimização do consumo de energia elétrica e de água, a separação de resíduos secos e molhados, entre outras ações sustentáveis compatíveis com a atividade desenvolvida.

4.5. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

4.5.1. A vigência do contrato de locação será de 05 (cinco) anos, com início em 01/08/2026, podendo ser prorrogada sucessivamente, observado o limite de vigência decenal, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

4.5.2. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado levantamento de mercado com o intuito de prospectar e analisar soluções que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública, considerando os aspectos de economicidade, eficiência e adequação às necessidades da Justiça Eleitoral.

5.2. Para atendimento da demanda referente à continuidade do funcionamento do Cartório da 14ª Zona Eleitoral no município de Jaciara/MT, foram analisadas as seguintes alternativas de solução:

5.2.1. Solução 01 – Utilização de imóvel público vago ou compartilhamento de imóvel

5.2.1.1. Nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, deve ser verificada inicialmente a possibilidade de utilização de imóvel público disponível ou o compartilhamento de espaço com outros órgãos da Administração Pública.

5.2.1.2. Com vistas ao atendimento das exigências previstas no art. 5º da referida Instrução Normativa, foi realizada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI (e-doc.1073807) , gerido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União – SPU, que emitiu declaração de indisponibilidade de imóveis públicos compatíveis com as características necessárias ao funcionamento do Cartório Eleitoral no município.

5.2.1.3. Adicionalmente, foi realizada consulta formal à Prefeitura Municipal de Jaciara/MT acerca da possibilidade de disponibilização de espaço físico para compartilhamento ou cessão de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório da 14ª Zona Eleitoral, por meio do Ofício nº 60/2025/ZE14, protocolado naquele ente municipal sob o nº 627-01/2026.

5.2.1.4. Conforme documentação juntada aos autos, não houve disponibilização de imóvel público por parte da municipalidade, inexistindo espaço físico compatível com as necessidades estruturais e operacionais da Justiça Eleitoral para funcionamento da unidade no município (e-doc.1111092).

5.2.1.5. Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade da utilização ou compartilhamento de imóvel público para atendimento da necessidade administrativa.

5.2.2. Solução 02 – Aquisição ou construção de imóvel próprio

5.2.2.1. A alternativa de aquisição ou construção de imóvel próprio para instalação do Cartório Eleitoral foi considerada no presente estudo.

5.2.2.2. Entretanto, tal solução depende da disponibilidade de recursos orçamentários específicos para aquisição de imóvel ou execução de obra pública, bem como da realização de estudos técnicos adicionais, elaboração de projetos, contratação de empresa especializada e fiscalização da execução.

5.2.2.3. Ademais, o prazo necessário para a concretização dessa solução seria significativamente superior ao tempo disponível para garantir a continuidade das atividades do Cartório Eleitoral.

5.2.2.4. Soma-se a isso a inexistência de previsão orçamentária para aquisição ou construção de novas sedes de cartórios eleitorais, o que inviabiliza a adoção dessa alternativa no momento.

5.2.3. Solução 03 – Locação de imóvel

5.2.3.1. Considerando a inexistência de imóvel público disponível ou passível de compartilhamento, foi realizada consulta ao mercado imobiliário local com o objetivo de verificar a existência de imóveis disponíveis para locação com características compatíveis com as necessidades da Justiça Eleitoral.

5.2.3.2. Nesse sentido, foi encaminhado o Ofício nº 08/2026/ZE14 à imobiliária atuante no município, solicitando informações sobre a disponibilidade de imóveis para locação que atendessem às especificações necessárias ao funcionamento do Cartório Eleitoral.

5.2.3.3. Em resposta à referida consulta, foi informado que, no momento, não há imóvel disponível para locação no município que atenda integralmente às características solicitadas pela Justiça Eleitoral (e-doc. 1089460)

5.2.3.4. No que se refere à possibilidade de compartilhamento de imóvel público estadual ou federal no município de Jaciara/MT, registra-se que a Chefe de Cartório da 14ª Zona Eleitoral certificou que deixou de realizar nova consulta aos órgãos públicos instalados no município (INSS, DETRAN e Justiça do Trabalho), tendo em vista que tais diligências já foram realizadas no ano de 2021, por ocasião da celebração do contrato de locação vigente, **não havendo alteração da situação fática quanto à disponibilidade de espaço físico para compartilhamento ou cessão de imóvel.**

5.2.3.5. Conforme certificado pela unidade cartorária, não houve alteração da situação fática desde então, permanecendo inexistente a disponibilidade de espaço físico nos referidos órgãos para compartilhamento ou cessão de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório da 14ª Zona Eleitoral de Jaciara/MT.

5.2.3.6. Diante desse cenário, verificou-se que o imóvel atualmente ocupado pelo Cartório da 14ª Zona Eleitoral apresenta condições adequadas de localização, acessibilidade, infraestrutura e funcionamento, atendendo às necessidades administrativas e operacionais da unidade.

5.2.3.7. Ademais, foi elaborado Laudo de Avaliação Imobiliária por empresa especializada, o qual atestou a compatibilidade do valor locatício proposto com os preços praticados no mercado imobiliário local.

5.2.3.8. Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel atualmente utilizado pelo Cartório da 14ª Zona Eleitoral configura-se como a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Considerando que apenas um único imóvel atende ao interesse público, afasta-se a necessidade de realização de processo de escolha com ampla concorrência, estando a solução adotada devidamente fundamentada no item 5.2.3 – **Solução 03: Locação de Imóvel**, deste Estudo Técnico Preliminar, conforme diligências realizadas junto à Prefeitura Municipal e ao mercado imobiliário local, que indicaram a inexistência de outros imóveis disponíveis com características compatíveis com as necessidades da Justiça Eleitoral.

6.2. Assim, a contratação por meio de locação de imóvel foi escolhida por exclusão, diante da indisponibilidade de imóveis passíveis de cessão por entes públicos, sem ônus para o Tribunal, conforme demonstrado no item **5.2.1 – Solução 01: Imóvel público vago ou compartilhamento de imóvel**, bem como da ausência de recursos orçamentários para a aquisição ou construção de imóvel próprio.

6.3. Ressalta-se que a manutenção do Cartório Eleitoral no imóvel atualmente ocupado apresenta-se mais vantajosa para a Administração Pública quando comparada à eventual mudança para outro imóvel, considerando os custos diretos e indiretos envolvidos.

A mudança de sede implicaria despesas adicionais com transporte de mobiliário e equipamentos, deslocamento de servidores, pagamento de diárias, combustível, bem como possíveis contratações para adequações estruturais e instalação de infraestrutura lógica e elétrica, além do risco de interrupção temporária das atividades.

Por outro lado, a permanência no imóvel atual evita tais custos, uma vez que a unidade já se encontra devidamente instalada, com infraestrutura física e logística consolidada, possibilitando a continuidade imediata dos serviços eleitorais, sem necessidade de novos investimentos.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel atualmente ocupado configura-se como a alternativa mais econômica e eficiente, atendendo ao princípio da vantajosidade previsto na Lei nº 14.133/2021.

6.4. Na contratação inicial, para a seleção do imóvel, foram consideradas as condições de localização, preferencialmente em área central do município, o fácil acesso ao público, a cobertura por transporte público, as instalações físicas, a área compatível com aquela estimada pelo setor técnico do Tribunal, bem como o abastecimento regular de água, esgoto e energia elétrica.

6.5. Foi realizada pesquisa imobiliária (Doc. nº 1071943 – SEI nº 03111.2025-3), com o objetivo de verificar a compatibilidade do valor apresentado pelo locador, bem como aferir o custo médio de locação praticado na região.

6.6. O imóvel a ser locado possui **área construída de 155,41 m²**, implantada em terreno com **área total de 200,00 m²**, estrutura em concreto armado, localizado na área urbana do município de Jaciara/MT, no endereço Rua Carijós nº 540, Centro, CEP 78820-000. Em razão de sua localização central, facilita o acesso da população e apresenta adaptações voltadas ao atendimento de pessoas com deficiência.

Conforme Laudo de Avaliação, o imóvel encontra-se plenamente funcional para o uso a que se destina, dispondo de acesso direto pela via pública e apresentando condições adequadas de acessibilidade operacional, segurança e atendimento ao público, compatíveis com o uso institucional do Cartório Eleitoral.

O imóvel é de propriedade do Sr. **Jacques Marcelo Kraus**, registrado no 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Jaciara/MT, sob a matrícula nº **R-4/1.245** (e-doc. nº 1019007).

6.7. Diante do exposto, conclui-se que a melhor solução consiste na locação do referido imóvel, por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, pelo prazo inicial de 05 (cinco) anos, nos termos dos arts. 106 e 107 da referida Lei, observada a vigência do contrato atual.

6.8. Portanto, a **Solução 03 – Locação de Imóvel**, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, mostra-se a alternativa mais viável no momento, considerando a necessidade de garantir a continuidade da prestação dos serviços eleitorais no município.

6.9. Ressalta-se que o imóvel atualmente ocupado pelo Cartório da 14ª Zona Eleitoral é o único identificado no município que reúne simultaneamente condições adequadas de localização central, acessibilidade ao público, área

compatível com as necessidades da unidade e infraestrutura necessária ao funcionamento das atividades administrativas e eleitorais, circunstância que justifica a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Necessidade de um (01) imóvel apto a abrigar a sede do Cartório Eleitoral, localizado no seguinte endereço:

Endereço: Rua Carijós nº 540, Centro, Jaciara/MT – CEP 78820-000

Área do terreno: 200,00 m²

Área construída: 155,41 m²

Registro imobiliário: Imóvel registrado no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Jaciara/MT, matrícula nº R-4/1.245.

7.1.2.O imóvel apresenta características compatíveis com as necessidades da Justiça Eleitoral, estando localizado em área central do município, com fácil acesso ao público, infraestrutura urbana consolidada e condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao eleitor.

Além disso, o imóvel já se encontra ocupado pela unidade eleitoral, possuindo estrutura física e logística implantada, o que evita custos adicionais com mudança, adaptações e interrupções na prestação dos serviços.

7.2 . As informações complementares do imóvel, inclusive condições da locação, encargos incidentes e dados cadastrais, constam da Planilha nº 1124785/2026 (e-doc. 1124785), elaborada nos autos do Processo SEI nº 03111.2025-3.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 256.759,20

8.1. O custo estimado para a locação mensal do imóvel é de R\$ 4.279,32 (quatro mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e dois centavos), conforme proposta do locador juntada aos autos (e-doc. 1118238) e consolidada na Planilha nº 1124785/2026 (e-doc. 1124785), a qual reúne as informações relativas às condições da locação, encargos incidentes e demais dados cadastrais do imóvel.

8.1.1. O locatário será responsável pelo pagamento das despesas relativas à energia elétrica, devendo providenciar a transferência da titularidade da respectiva unidade consumidora.

8.1.2. Ressalta-se que o Cartório Eleitoral já se encontra instalado no imóvel em questão, circunstância que acarreta vantagens relevantes para a Administração. A manutenção da unidade no mesmo local evita gastos adicionais decorrentes de eventual mudança, tais como despesas com diárias de servidores da área de Tecnologia da Informação, motoristas e funcionários terceirizados, além de custos com combustível para a movimentação de caminhão do Tribunal e pagamento de horas extras aos servidores envolvidos.

8.1.2.1. Ademais, o imóvel já dispõe de infraestrutura logística e física plenamente estabelecida, o que assegura a continuidade ininterrupta das atividades do Cartório Eleitoral, sem a necessidade de adequações ou adaptações que

seriam inevitáveis em caso de mudança para outro imóvel. Tal condição contribui para a eficiência administrativa e mitiga riscos de transtornos operacionais que poderiam impactar o atendimento ao público e o regular andamento dos serviços eleitorais.

8.1.2.2. O custo estimado da contratação, considerando o período de 05 (cinco) anos, corresponde ao montante de **R\$ 256.759,20** (duzentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e nove reais e vinte centavos), calculado com base no valor mensal proposto de **R\$ 4.279,32**, constante da **proposta do locador** (e-doc. 1118238) e da **Planilha nº 1124785/2026** (e-doc. 1124785), sem considerar eventuais reajustes.

8.2. Não haverá reajuste do aluguel durante o período de 1 (um) ano, contado da data da proposta de locação apresentada pelo locador (e-doc. 1118238).

Após esse período, o valor será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, respeitado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses entre os reajustes.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Poderão ser necessárias contratações interdependentes, conforme a necessidade da Administração, tais como: contratação de **laudos de avaliação, serviços de vigilância, telecomunicações, manutenções preventivas e corretivas, serviços de limpeza, manutenção de aparelhos de ar-condicionado e sistemas de segurança**, incluindo **CFTV, alarmes e sensores de presença**.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. 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)

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. BENEFÍCIOS ESPERADOS

12.1. Benefícios Diretos: Garantir instalações físicas e infraestrutura adequadas ao funcionamento da 14ª Zona Eleitoral, com o aprimoramento das condições de trabalho, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente laboral salubre, digno, acessível e adequado ao desempenho de suas atividades.

12.2. Benefícios Indiretos: Assegurar maior eficiência administrativa, evitando prejuízos operacionais decorrentes de eventual descontinuidade do serviço.

Contribuir para a manutenção da qualidade do atendimento ao eleitor, garantindo acessibilidade, localização adequada e continuidade dos serviços prestados pela Justiça Eleitoral.

Promover melhor aproveitamento dos recursos públicos, por meio da utilização de imóvel já adaptado às necessidades institucionais.

12.3. Ademais, a adoção das práticas de sustentabilidade previstas neste Estudo visa promover maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, por meio do uso consciente e racional dos recursos naturais.

13. Providências a serem Adotadas

13.1.Elaboração do Termo de Referência para formalização da contratação, considerando que o Cartório Eleitoral já se encontra instalado no imóvel, garantindo a continuidade da prestação do serviço.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Durante todo o processo, e, posteriormente, durante o contrato de locação, deverão ser observados os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, inclusive com práticas e materiais que envolvam eficiência energética, uso racional da água e materiais sustentáveis, visando assim à redução dos custos operacionais e um menor impacto ambiental.

14.2. O processo deverá observar no que couber, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União (CGU/AGU) e Plano de Logística Sustentável 2021-2026 deste TRE-MT. Deverá também observar a lei Nº 12.305/2010, regulamentada pelo Decreto nº 10.936/2022, que dispõe sobre a Política nacional de resíduos sólidos.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base no presente Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável, uma vez que a locação do imóvel é indispensável para a execução das atividades administrativas e finalísticas do Cartório da 14ª Zona Eleitoral do município de Jaciara, unidade requisitante da contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ELIANA MENDES DOS SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 09/04/2026 às 19:51:56.

ROSANGELA COLLI DAL PRA

Agente de contratação