

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

I- DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

O objeto da presente contratação é a seleção de proposta mais vantajosa para locação de imóveis para sede desta unidade administrativa do TRE-MT, visando suprir as necessidades no que tange ao imóvel-sede do Cartório Eleitoral, conforme condições e exigências estabelecidas em contrato.

II - DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Atualmente o objeto que se pretende contratar está sendo acobertado através do Contrato 05/2018, onde seu **vencimento se dará em 25/02/2023**, de modo a garantir a continuidade, eficiência e segurança, diante disto busca-se, de forma racional e persistente, o melhor emprego de seus recursos visando atingir a eficácia e eficiência imprescindíveis para o funcionamento da Unidade Administrativa como imóvel-sede para o exercício de suas atividades-meio e ao cumprimento de sua finalidade, as atividades-fim.

O encerramento do atual Contrato de Locação nº 05/2018 está previsto para o dia 25 de fevereiro de 2023, data a partir da qual deverá ser firmado novo Contrato.

Importante destacar que foi realizada consulta aos órgãos públicos locais, buscando o compartilhamento do imóvel, a fim de reduzir a despesa com locação e manutenção predial.

- O órgão Municipal Consultado consultados foram: Prefeitura Municipal de Diamantino/MT, (doc-e nº 0454315 e 0454317).
- O órgão Estadual Consultado consultados foram: Fórum da Comarca de Diamantino, Defensoria Pública, CIRETRAN, localizados em Diamantino/MT (doc-e nº 0454315 e 0454317).
- O órgão Federal Consultado consultados foram: Justiça Federal e Justiça do Trabalho, localizados em Diamantino/MT (doc-e nº 0454315 e 0454317).

Oportunamente, esclarecemos que em consulta ao TRT 23 Região houve resposta positiva quanto ao compartilhamento de imóvel (e-doc. 0454319), no entanto, a Fiscalização do Cartório Eleitoral da 07ZE - Diamantino informa que as condições apresentadas não atendem a necessidade do Cartório Eleitoral, conforme melhor esclarecido no e-doc. 0455562.

Os demais órgãos não formalizaram suas respostas.

A Superintendência do Patrimônio da União informou não existirem imóveis disponíveis no município conforme informação da Seção de Engenharia e Obras.

Diante do acima relatado, e buscando a continuidade da prestação de serviços eleitorais aos cidadãos, os quais não podem sofrer solução de continuidade, torna-se imprescindível a Locação de imóvel para manter o funcionamento do Cartório Eleitoral, garantindo a persecução da missão deste Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso neste município.

III- REQUISITOS LEGAIS:

- Lei nº 8666/93;
- Resolução TRE/MT nº 795, de 28/09/2011

O imóvel escolhido fica na área comercial da cidade, próximo de órgãos públicos, facilitando o acesso à população, e ainda, está adaptado às pessoas com deficiência, com acesso com portas amplas e banheiros adaptados para atender essa parcela especial de cidadão.

IV – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

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 pautará 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)

V- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Resolução TRE/MT nº 795, de 28/09/2011

(...)

Art. 12. A indicação do imóvel a ser locado para abrigar cartório eleitoral será definida pelo Juízo Eleitoral, mediante apresentação de justificativas quanto às necessidades de instalação e localização que condicionaram a sua escolha, ficando a locação condicionada ao cumprimento deste normativo e a disponibilidade de recursos orçamentários, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação.

§ 1º A locação de imóvel ficará condicionada à indisponibilidade de imóvel próprio da União que atenda às necessidades de instalação e localização desta Justiça Especializada.

§ 2º A área do imóvel locado para funcionamento de uma zona eleitoral deverá ser de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), acrescido de 10 m² (dez metros quadrados) a cada 10.000 (dez mil) ou fração superior a 5.000 (cinco mil) eleitores inscritos na Zona Eleitoral.

Art. 14. O prazo máximo do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses e, após este período, considerar-se extinto o contrato devendo ser celebrado nova locação, ainda que do mesmo imóvel.

(...)

Os demais critérios estão descritos no Projeto Básico (e-doc. 0517935), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0454308)

O serviço de locação de imóvel a ser contratado caracteriza-se como de natureza contínua, preferencialmente inclusas as despesas de IPTU e Água e Esgoto, a ser contratado mediante seleção da proposta mais vantajosa, tendo em vista o atendimento da necessidade de funcionamento do Cartório Eleitoral, que se interrompido, pode comprometer a continuidade de atividades essenciais, gerando prejuízos ao TRE/MT e as demais unidades da Justiça Eleitoral no Estado de Mato Grosso;

O contrato terá vigência de até 60 (sessenta) meses, quando contratado por período inferior no interesse da Administração, poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, nos exercícios financeiros subsequentes, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas, limitada à vigência de 60 (sessenta) meses;

VI - ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE:

Necessidade de um (01) imóvel com condições de abrigar a sede do Cartório Eleitoral.

Imóvel comercial localizado na Travessa Antônia E. P. da Costa, nº 43, bairro centro, em Diamantino/MT, com área de 197,85m de área construída (doc 0502398), composto por 01 salão de atendimento, 01 sala de arquivo, 01 sala do chefe de cartório, 03 sanitários e

cozinha, matriculado sob nº 30.679, folha 082, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Diamantino/MT.

VII – PRAZO DE ENTREGA:

O TRE-MT utilizará o imóvel de acordo com o prazo de vigência do contrato, no entanto, para imóveis de primeira locação deverá haver com o locador um acordo para liberação do imóvel antes do início da contratação, de modo a viabilizar a mudança das instalações do Cartório Eleitoral.

VIII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A descrição dos critérios da contratação pretendida constam descritas de forma detalhada no formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0454308), destacando o critério de imóvel em região central da cidade de modo a facilitar o acesso da população de todos os bairros do município.

IX - ESTIMATIVAS DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:

Foi feito levantamento no mercado local sobre a disponibilidade de imóvel (doc 0454322), sendo todas as respostas negativas (doc 0454324).

Selecionando-se o que mais atendia as necessidades do Cartório Eleitoral, levando-se em consideração a localização, tamanho do imóvel, estrutura do imóvel, levando-se em consideração o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. O imóvel escolhido fica na área comercial da cidade, próximo de órgãos públicos, facilitando o acesso à população, e ainda, está adaptado às pessoas com deficiência, com acesso com portas amplas e banheiros adaptados para atender essa parcela especial de cidadão.

O Juiz Eleitoral e o Chefe de Cartório atestam que o imóvel que se pretende locar atende as necessidades atuais da Justiça Eleitoral (e-doc nº 0454305).

No valor da Proposta de Aluguel estão inclusas as despesas:

- IPTU
- Serviço Público de Água e Esgoto

Ressalta-se que o Cartório Eleitoral já está instalado no presente imóvel, evitando dispêndio referente a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc), e já apresenta a estrutura logística e física em funcionamento, dessa forma, foi escolhido o imóvel da carta proposta 0510173, onde destacamos a valor necessário para contratação,

- Valor mensal proposto da contratação é de R\$ 4.171,00 (quatro mil cento e setenta e um reais);
- Valor anualmente R\$ 50.052,00 (cinquenta mil e cinquenta e dois reais);

- Valor para o exercício atual – não há.
- Valor considerando-se a contratação para 60 meses R\$ 250.260,00 (duzentos e cinquenta mil duzentos e sessenta reais)
 - 2023 (FEV a DEZ)
 - 2024
 - 2025
 - 2026
 - 2027 (Jan / FEV)

Obs: sem considerar o reajuste previsto em normativo e cláusula contratual (IPCA).

Com vista a verificar a compatibilidade do valor de mercado será realizada por empresa Contratada um Laudo de Avaliação Imobiliária de modo a se verificar a compatibilidade da proposta e locação com os valores ofertados pelo mercado local;

X - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em regra, conforme § 1º do art.23 da Lei nº 8666/1993, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicidade viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala, no entanto o normativo não se aplica a demanda;

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes neste Regional para a viabilidade e contratação desta demanda;

XII- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Após os Estudos Preliminares verificou-se que a contratação é fundamental para garantia do desempenho das atividades regulares desta Unidade Administrativa, mostra-se possível e necessária, diante disto, declara-se viável a contratação pretendida, sendo necessária a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelos setores competentes.

GERENCIAMENTO DE RISCOS:

Assim como toda contratação, evidenciam-se alguns riscos no curso da contratação. Neste mapa não se incluem, aqueles que são de responsabilidade da gestão do contrato e execução dos serviços, mas apenas os que permeiam até a formalização da contratação.

- 1- Relação de riscos para a contratação.

RISCO 01 – Falta de Disponibilidade Orçamentária:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	(☒) Baixa / () Média / () Alta
c.	Dano	Não sendo possível a realização da contratação, teremos como resultado prejuízos para instituição.
d.	Ação Preventiva	Buscar junto a administração o remanejamento de valores previstos no orçamento anual deste Regional.
e.	Responsável	Unidade Requisitante.

RISCO 02 – Na coleta de preços o orçamento não corresponde á realidade do mercado:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	(☒) Baixa / () Média / () Alta
c.	Dano	Sobreperço e superfaturamento.
d.	Ação Preventiva	Construções de bancos de dados com preços das contratações já realizadas.
e.	Responsável	Unidade Requisitante.

RISCO 03 – Atraso na conclusão da licitação:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	(☒) Baixa / () Média / () Alta
c.	Dano	Não atendimento à demanda no prazo necessário prejudicará a contratação.
d.	Ação Preventiva	Busca junto ao Pregoeiro (a) envolvidos maior celeridade no processo.
e.	Responsável	Unidade Requisitante.

RISCO 04 – Recursos administrativos procedentes:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	(☒) Baixa / () Média / () Alta
c.	Dano	Atraso na licitação e não atendimento à demanda no prazo necessário.
d.	Ação Preventiva	Analisar com extensas diligências as propostas ofertadas no certame licitatório, reduzindo o risco.
e.	Responsável	Unidade Requisitante.

RISCO 05 – Licitação Deserta:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	(☒) Baixa / () Média / () Alta
c.	Dano	Ausência de interessado.
d.	Ação Preventiva	Realizar um novo certame e/ou Contratação direta desde que demonstre motivadamente que haverá prejuízos na realização de um novo certame.
e.	Responsável	Unidade Requisitante.

2 – Matriz de Riscos:

Classificação de Probabilidade e Impacto		
Risco	Probabilidade	Impacto
Risco 01	Baixa	Baixa
Risco 02	Baixa	Baixa

Risco 03	Baixa	Baixa
Risco 04	Baixa	Baixa
Risco 05	Baixa	Baixa

Obs: Legenda:

Ordem de Classificação	Tipos de Classificação
a.	Baixa
b.	Média
c.	Alta

Diamantino, 05 de dezembro de 2022.

JOYCE
RAMOS DIAS
MUCIACCIA: 10507469
10507469

Assinado de forma
digital por JOYCE
RAMOS DIAS
MUCIACCIA:10507469
Dados: 2022.12.05
11:47:32 -04'00'

JOYCE RAMOS DIAS MUCIACCIA

Chefe em substituição da 07ª ZE – Diamantino - MT