

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 xx/20xx, onde seu **vencimento se dará em 16/05/2022**, 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 17/2018 está previsto para o dia 16 de maio 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 Fórum da Comarca de Aripuanã e o Ministério Público responderam à consulta, informando pela impossibilidade de abrigar o Cartório Eleitoral em sua estrutura, conforme documentos anexos a este SEI.

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 próximo de órgãos públicos, facilitando o acesso à população, e ainda, está parcialmente adaptado às pessoas com deficiência, com acesso com portas amplas.

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:

(...)

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. 0534379), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0534328)

O serviço de locação de imóvel a ser contratado caracteriza-se como de natureza continuada, preferencialmente inclusas as despesas de IPTU e Água e Esgoto a ser contratado mediante seleção da proposta mais vantajosa, tendo em vista o atendimento das condições necessárias ao 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 imóvel com condições de abrigar a sede do Cartório Eleitoral.

Imóvel comercial localizado na área central da cidade de Aripuanã, com estrutura interna capaz de abrigar as dependências do Cartório Eleitoral para atendimento ao público e das demandas administrativas e condições mínimas de acessibilidade.

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 descrita de forma detalhada no formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0534328), 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, sendo apresentada uma opção de imóvel, cujos detalhamento pode ser visualizados no e-doc nº [05343555](#), no valor de R\$ 6.000,00, bastante acima do valor de locação proposto pela atual locadora.

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 0534327).

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 situado na Rua 15 de Novembro, n. 645, Cidade Alta, Aripuanã-MT, onde destacamos a valor necessário para contratação,

- Valor mensal proposto da contratação é de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais);

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	(x) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	() Baixa / () Média / (x) 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 / (x) Média / () Alta
b.	Impacto	() Baixa / () Média / (x) Alta
c.	Dano	Sobreperço e superfaturamento.
d.	Ação Preventiva	Construções de bancos de dados com preços das contratações já realizadas.
e.	Responsável	Responsáveis pela coleta de preços (CMP).

RISCO 03 – Atraso na conclusão da contratação:		
a.	Probabilidade	() Baixa / (x) Média / () Alta
b.	Impacto	() Baixa / () Média / (x) 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 / (x) 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 e Pregoeiro (a).

RISCO 05 – Licitação Deserta:		
a.	Probabilidade	(x) Baixa / () Média / () Alta
b.	Impacto	() Baixa / () Média / (x) 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 e/ou Pregoeiro (a).

2 – Matriz de Riscos:

Classificação de Probabilidade e Impacto		
Risco	Probabilidade	Impacto
Risco 01	BAIXA PROBABILIDADE pois o planejamento orçamentário já contempla em cada orçamento os recursos para cobrir o aluguel da sede do Cartório Eleitoral	Se ocorrer, impacto alto pois gerará problema de continuidade dos serviços eleitorais
Risco 02	MÉDIA PROBABILIDADE Valor Oferta acima da realidade do mercado, dependente do laudo de avaliação pela empresa contratada	Se ocorrer Inviabiliza a locação, impacto alto pois gerará problema de continuidade dos serviços eleitorais
Risco 03	MÉDIA PROBABILIDADE Devido aos trabalhos dedicados a eleição e o pouco tempo para o final do exercício pode ocorrer atraso na tramitação e deliberação processual	Se ocorrer Inviabiliza a nova contratação em tempo hábil, impacto alto pois gerará problema de continuidade dos serviços eleitorais
Risco 04	MÉDIA PROBABILIDADE Devido aos trabalhos dedicados a eleição e o pouco tempo para o final do exercício pode ocorrer atraso na tramitação e deliberação processual	Se ocorrer Inviabiliza a nova contratação em tempo hábil, impacto alto pois gerará problema de continuidade dos serviços eleitorais
Risco 05	BAIXA PROBABILIDADE Pois estamos locando um imóvel que o Cartório Eleitoral já está instado	Se ocorrer, impacto alto pois gerará problema de continuidade dos serviços eleitorais

Obs: Legenda:

Ordem de Classificação	Tipos de Classificação
------------------------	------------------------

a.	Baixa
b.	Média
c.	Alta

Ariúanã-MT, 25 de janeiro de 2023.

FERNANDA ONZI
CAVAGNOLI:105
07514

Assinado de forma digital
por FERNANDA ONZI
CAVAGNOLI:10507514
Dados: 2023.01.25
09:15:59 -04'00'

Fernanda Onzi Cavagnoli

Chefe da 11ª ZE - Aripuanã - MT