

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:

Em razão da autorização de rescisão do contrato atual de locação, conforme consta no processo SEI 11129.2022-3, em decorrência de problemas no atual imóvel que serve de sede ao Cartório Eleitoral, conforme melhor esclarecido nos autos, 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 40/2021 está previsto para o dia 15/12/2026.

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 Prefeitura de Poconé/MT, (doc-e nº 0525606). Resposta negativa.
- O órgão Estadual Consultado Fórum da Comarca de Poconé/MT (doc-e nº 0525604). Não obtendo resposta
- O órgão Federal Consultado INSS (Poconé/MT - doc-e nº 0525601). Não obtendo resposta

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, considerando a vindoura rescisão contratual em razão das condições do prédio locado atual 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 em condições adequadas para o 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 | Confabilidade (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) |

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. 0525586), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0525592)

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 Rua Avenida Dom Aquino, nº 375, em Poconé/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. 0525592), 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:

Não foi feito levantamento no mercado local sobre a disponibilidade de imóvel, pois Poconé não dispõe de imobiliárias e apresenta raros imóveis em condições de atender a demanda do Cartório da 04ª Zona Eleitoral – Poconé/

Foi alcançado proposta para locação um imóvel que 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 (Próximo ao Fórum), facilitando o acesso à população, e ainda, certa acessibilidade, espaço amplo e banheiros para atendimento do público do Cartório Eleitoral. 1 – Imóvel situado Avenida Dom Aquino, nº 375, valor da locação R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) e-doc. 0525506.

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 0525589).

No valor da Proposta de Aluguel estão inclusas as despesas:

- IPTU
- Serviço Público de Água e Esgoto

Considerando que é uma nova locação haverá necessidade de esforços referente a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc),

Apresentamos os gastos orçamentários mensal e anual.

- Valor Mensal R\$ 5.000,00
- Valor anualmente R\$ 60.000,00

Obs: sem considerar o reajuste previsto em normativo e clausula 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 | (X) Baixa / () Média / () Alta |
| b. | Impacto | (X) 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 | (X) Baixa / () Média / () Alta |
| b. | Impacto | (X) Baixa / () Média / () Alta |
| c. | Dano | Sobrepreço 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 licitação: | | |
|---|------------------------|--|
| a. | Probabilidade | (X) Baixa / () Média / () Alta |
| b. | Impacto | (X) 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 | (X) Baixa / () Média / () Alta |

| | | |
|-----------|------------------------|---|
| b. | Impacto | (X) 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 | (X) 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 e/ou Pregoeiro (a). |

2 – Matriz de Riscos:

| Classificação de Probabilidade e Impacto | | |
|---|----------------------|----------------|
| Risco | Probabilidade | Impacto |
| Risco 01 | Baixo | Baixo |
| Risco 02 | Baixo | Baixo |
| Risco 03 | Baixo | Baixo |
| Risco 04 | Baixo | Baixo |
| Risco 05 | Baixo | Baixo |

Obs: Legenda:

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

Poconé, 09 de janeiro de 2023

MAYRA CACERES BARBOSA DE OLIVEIRA

Chefe da 04ª ZE - Poconé - MT