

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DESCRIÇÃO SUSCINTA DO OBJETO

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral da 60ª Zona Eleitoral, sediado em Campo Novo do Parecis.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O encerramento do atual Contrato de Locação nº 16/2016 está previsto para o dia **28 de dezembro de 2021**, 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. Inclusive o atual contrato já foi renovado por mais 6 (seis) meses em razão de negociações com o INSS para compartilhamento do imóvel, mas que não obteve uma resposta favorável até o momento

Os órgãos consultados foram: Fórum da Comarca de Campo Novo do Parecis, Agência do INSS, Prefeitura Municipal, Vara do Trabalho – TRT 23ª Região, Promotoria de Campo Novo do Parecis, IFMT Campus Campo Novo do Parecis, Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis. Todos responderam negativamente (docs. 0274698 0274705 0284050 0274695 0284524 0274705 0274707

Declaração de indisponibilidade de imóvel da união da localidade juntado no doc. 0336561.

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:

Garantir a legitimidade do processo eleitoral e o livre exercício do direito de votar e ser votado, a fim de fortalecer a democracia.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação devem guardar observância aos §§ 1º e 2º, art. 12, da 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.

O Juiz Eleitoral e o Chefe de Cartório atestam que o imóvel que se pretende locar atende as necessidades atuais da Justiça Eleitoral (doc-e nº 0333316).

O imóvel escolhido está localizado em área residencial, não tão próximo aos órgãos público e agências bancárias, mas tem acesso fácil à população. O imóvel possui acesso facilitado aos portadores de necessidades especiais, porém não possui tal adaptação em seu único banheiro.

4. DA ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Imóvel residencial localizado na Avenida Mato Grosso, 2053 NE, Alçvorada, em Campo Novo do Parecis, com área de 262,50m ² , sendo a área construída de 142,21m ² , composto por duas salas, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e garagem, matriculado sob nº 4244 livro 2-RG, Cartório de Registro de Imóveis do Município de Campo Novo do Parecis.	UN	01

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em busca de outros imóveis foi solicitado orçamento às imobiliárias locais, que não dispunham de imóvel e, portanto, não encaminharam orçamentos, Porém foram localizados outros imóveis com particulares, que são descritos abaixo.

Item	Descrição	Valor mensal do aluguel	Doc-e
------	-----------	-------------------------	-------

01	Imóvel comercial localizado na Av. Brasil, nº. 1200 NE, Centro, Campo Novo do Parecis, com área de 600m ² , sendo 321m ² de área construída, localizado em área comercial, matriculado sob o nº. 2619, Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis.	R\$ 9.250,00	02794 19
02	Imóvel comercial situado na Rua São Paulo, 1213 NE, Centro, em Campo Novo do Parecis, com 129,62m ² construídos, matriculado sob o nº. 8255, Livro 2 – RG, do Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis	R\$ 6.000,00	02853 32
03	Imóvel comercial situado na Av. Andorinha, nº 1614, com 76,69m ² , composta por um salão aberto com 3 banheiros. Imóvel pendente de matrícula no Registro Geral de Imóveis.	R\$ 2.500,00	03336 84
04	Imóvel residencial localizado na Avenida Mato Grosso, 2053 NE, Alçvorada, em Campo Novo do Parecis, com área de 262,50m ² , sendo a área construída de 142,21m ² , composto por duas salas, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e garagem, matriculado sob nº 4244 livro 2-RG, Cartório de Registro de Imóveis do Município de Campo Novo do Parecis.	R\$ 2.100,00	03322 89

O imóvel 04 possui as melhores condições, entre localização, tamanho e valor, mesmo sendo um imóvel com apenas um banheiro sem adaptação para cadeirante.

Hoje, com a possibilidade de atendimento pelos meios eletrônicos disponíveis (WhatsApp, Título NET), facilita sobremaneira o atendimento à parcela da sociedade quem tem dificuldade em locomoção até a sede da zona eleitoral, não representando um prejuízo a ausência de banheiro adaptado para cadeirantes

6. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente estimativa leva em consideração o valor de aluguel solicitado pelo proprietário, visto que ainda não foi realizada a vistoria do imóvel.

Descrição	Valor mensal	Valor anual – 2021	
Imóvel residencial localizado na Avenida Mato Grosso, 2053 NE, Alçvorada, em Campo Novo do Parecis, com área de 262,50m ² , sendo a área construída de 142,21m ² , composto por duas salas, dois	R\$ 2.100,00	R\$ 210,00 (29/12/2021 a 31/12/2021)	

quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e garagem, matriculado sob nº 4244 livro 2-RG, Cartório de Registro de Imóveis do Município de Campo Novo do Parecis.		2100 / 30 x 3 = 210,00	
---	--	---------------------------	--

Ainda não há nos autos a informação da disponibilidade orçamentária.

Considerando a contratação por 60 (sessenta) meses a despesa total do contrato, sem considerar o reajuste previsto em normativo e clausula contratual (IPCA), será:

2021 (29/12 a 31/12/2021)	R\$ 210,00
2022	R\$ 25.200,00
2023	R\$ 25.200,00
2024	R\$ 25.200,00
2025	R\$ 25.200,00
2026 (janeiro a 29/12/2026)	R\$ 25.130,00
Total	R\$ 126.140,00

7. DO DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Atualmente o Cartório Eleitoral está instalado em um imóvel maior, mas que aumentou demasiadamente o valor do aluguel, não sendo vantajoso para a administração a sua manutenção ou renovação.

O valor pago em aluguel atualmente é de R\$ 4.872,09, o que representa um gasto de R\$ 58.465,08 por ano. Já no quadro delineado com a nova proposta de locação, com o pagamento mensal de R\$ 2.100,00, baixamos para um gasto anual de R\$ 25.200,00, o que representa uma economia de R\$ 33.265,08 anual com aluguel.

O imóvel encontrado para locação tem um tamanho razoável, que permite o bom atendimento do eleitor e a execução das funções desta especializada.

Com a atualizações vivenciadas por esta Justiça Especializada, mais especificamente o atendimento pelos meios digitais, permite a redução do espaço de trabalho em função da diminuição do atendimento presencial, não ocorrendo prejuízos ao eleitor.

Da mesma forma, um ambiente menor permite a redução do gasto de energia elétrica, em função da diminuição da quantidade de condicionadores de ar e de sua potência

O resultado que se pretende alcançar é assegurar condições ideais ao ambiente do trabalho aos servidores efetivos, estagiários e requisitados, e propiciar aos eleitores, advogados, e demais públicos externo um local seguro e estruturado para os atendimentos cartorários, em prédio bem localizado na cidade, próximo de bancos e lotéricas e acessível às pessoas com deficiência, e com o menor gasto possível à administração.

8. DA JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

A Contratação será efetuada com os proprietários do imóvel, concentrando todo o funcionamento do Cartório Eleitoral no mesmo prédio, não se aplicando o parcelamento da despesa.

5. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE

No momento, considerando a ausência da disponibilidade orçamentária, fico impossibilitado de manifestar quanto a viabilidade da contratação, posto que não houve o comprometimento das despesas para tal contratação.

Já em relação ao valor do aluguel, o mesmo está de acordo com a realidade praticada no município, mas friso, sem o ludo de avaliação.

O imóvel atende as necessidades desta Justiça Eleitoral, e nesse quesito tem sua contratação viável.

Diante do exposto, fico impossibilidade unicamente de declarar a viabilidade orçamentária da presente locação.

Campo Novo do Parecis, datado e assinado eletronicamente.

ARTHUR HENRIQUE FERREIRA DA SILVA:10400030

Assinado de forma digital por
ARTHUR HENRIQUE FERREIRA
DA SILVA:10400030
Dados: 2021.10.26 10:00:39
-04'00'

ARTHUR HENRIQUE FERREIRA DA SILVA

Chefe de Cartório da 60ª Zona Eleitoral