



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 4750 - Bairro Centro Político e Administrativo - CEP 78049-941 - Cuiabá - MT - <http://www.tre-mt.jus.br/>

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 0695610

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 da 32 Z.E. 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 por meio do Contrato 14/2019, onde seu **vencimento se dará em 14/05/2024**, de modo a garantir a continuidade, eficiência e segurança, e efetividade da realização do Serviço Eleitoral, 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 abrigar o exercício de suas atividades-meio e ao cumprimento de sua finalidade, as atividades-fim.

Sobre o atual Contrato de Locação de Imóvel:

Contrato nº 14/2019

Prazo de Encerramento 14 de maio de 2024 (data a partir da qual deverá ser firmado novo Contrato).

Considerando o número reduzido de servidores no Cartório Eleitoral e como temos conhecimento que não existem prédios públicos para cessão e compartilhamento que atendam a necessidade do Cartório Eleitoral, assim como temos um mercado imobiliário bastante restrito para imóveis comerciais, dessa forma, certificamos tal condição nos autos.

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:

- Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021;
- 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 com certa adaptação 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 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 serão descritos no Projeto Básico (e-doc. 0695611), e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0695618)

O serviço de locação de imóvel a ser contratado caracteriza-se como de natureza contínua, preferencialmente inclusas as despesas de IPTU, 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 a ser definido pela Administração do TRE-MT, 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.

VI - ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE:

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

Imóvel comercial localizado na:

- Avenida Marechal Cândido Rondon nº 1715, bairro Centro, em Cláudia/MT,
- com área do terreno de 525m²,
- com área edificada de 252,44 m²
- matriculado sob nº 1655, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Cláudia/MT.

VII – PRAZO DE ENTREGA:

O TRE-MT utilizará o imóvel de acordo com o prazo de vigência do contrato, no entanto, o Cartório Eleitoral já encontra-se instalado no referido imóvel.

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. 0695618), destacando o critério de imóvel em região central da cidade de modo a facilitar o acesso da população de todos os bairros do município, o imóvel possui certa adaptação ao atendimento ao público.

IX - ESTIMATIVAS DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:

Mercado imobiliário bastante restrito na cidade de Cláudia, certificado tal condição nos autos

Selecionando-se o que mais atendia as necessidades do Cartório Eleitoral, levando-se em consideração que já estamos instalados o imóvel objeto de locação, 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, 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 0695623).

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, onde destacamos a valor necessário para contratação,

- Valor mensal proposto da contratação:

R\$ 4.500,00

- Valor para o exercício atual 15/05 a 31/dez serão necessários R\$

- Valor considerando-se a despesa para 5 anos RS

R\$ 270.000,00

- 2024 (15 MAI a DEZ)

R\$ 33.750,00

- 2025

R\$ 54.000,00

- 2026

R\$ 54.000,00

- 2027

R\$ 54.000,00

- 2028

R\$ 54.000,00

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 inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, 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	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> 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	Gestão do Contrato

RISCO 02 – Não ter outros imóveis disponíveis que atenda as condições necessárias do Cartório Eleitoral, caso não seja viável a atual possibilidade de locação

a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Incapacidade de Mudanças repentinas (Restrição do Mercado)
d.	Ação Preventiva	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 03 – Não é possível alcançar em curto espaço de tempo outros imóveis no mercado capaz de atender as exigências estruturais de um Cartório Eleitoral:

a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Não ter alternativas competitivas
d.	Ação Preventiva	Buscar parcerias com o Poder Municipal caso ocorra lacuna referente ao local sede
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 4: A possibilidade da locação está superfaturada de acordo com os valores do mercado ou apurado pela avaliação imobiliária

a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Valores superfaturados
d.	Ação Preventiva	Acordo com o locador com vista a ajustar o valor ao calculado pela Empresa de Engenharia contratada pelo TRE-MT para avaliação do imóvel

c.	Responsável	Fiscalização do Contrato
----	--------------------	--------------------------

RISCO 05 – Não haver acordo sobre os valores da proposta de locação		
a.	Probabilidade	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas de mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 06 – Ausência de documentos na instrução processual que possam inviabilizar a locação		
a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta

c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativa no mercado ou convênio com o Poder Municipal
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 07 – Existe a situação de alguma documentação que torne inviável a atual possibilidade de locação

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativa no mercado ou convênio com o Poder Municipal
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 08 – Existe a possibilidade do imóvel a ser locação não atender as expectativas e exigências do Cartório Eleitoral em curto prazo

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Esforço e necessidade de mudança não prevista
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

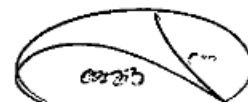
RISCO 09 – Existe a possibilidade de haver desistência da locação que se pretende e não haver nenhum contrato de locação de imóvel-sede do Cartório Eleitoral

a.	Probabilidade	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
b.	Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Alta
c.	Dano	Prejuízo quanto a continuidade dos serviços eleitorais
d.	Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e.	Responsável	Fiscalização Contratual

RISCO 10 – Existe alguma situação que possa tornar inviável a atual possibilidade de locação

a. Probabilidade	(X) Baixa /() Média /() Alta
b. Impacto	(X) Baixa /() Média /() Alta
c. Dano	Esforço e necessidade de mudança de planejamento da locação
d. Ação Preventiva	Buscar alternativas no mercado
e. Responsável	Fiscalização Contratual

Cláudia, 06 de fevereiro de 2024.



Chefe da 32ª ZE - Cláudia - MT