

TRE-TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL/MT

Estudo Técnico Preliminar 60/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00914.2025-3

2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se de demanda decorrente da necessidade de elaboração de novo contrato, em conformidade com os preceitos da Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021) e com o Documento de Formalização de Demanda – DFD (ID. 1012548 – SEI nº 00914.2025-3, Anexo I).

2.2 A iniciativa decorre dos apontamentos realizados pela Chefe de Cartório da 60ª ZE, pelas inspeções da Corregedoria Regional Eleitoral e pelas Autoinspeções conduzidas pela Juíza Eleitoral, que evidenciaram a inadequação do imóvel atualmente ocupado.

Foram destacadas como principais deficiências:

- ausência de condições adequadas de acessibilidade para pessoas com deficiência;
- espaço físico insuficiente, que compromete o atendimento cotidiano e, de forma ainda mais crítica, as atividades em períodos de fechamento de cadastro e eleições.

2.3. Trata-se da análise das alternativas disponíveis para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral.

Verificou-se que os imóveis atualmente disponíveis no município, compatíveis com as exigências mínimas da Justiça Eleitoral, apresentam valores de locação demasiadamente elevados, na ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Já os imóveis com valores mais acessíveis, em torno de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), não oferecem estrutura adequada, sendo compostos, em sua maioria, por galpões com instalações precárias, forro de madeira e salas antigas.

Nesse contexto, o proprietário do imóvel atualmente locado, Sr. Robson Magosso do Carmo, manifestou a intenção de realizar ampliação no prédio, utilizando área de terreno baldio contígua ao cartório, para construção de sala anexa de acordo com as necessidades do TRE. Informou, ainda, que não pretende fixar aluguel superior ao valor de mercado, estimando que a locação totalizada, após a obra, ficaria entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 7.000,00 (sete mil reais), compatível com a realidade local.

Salientou-se que, após a construção, será realizada avaliação técnica por perito designado, com atribuição de valor de mercado, de modo que a proposta do locador será confrontada com o laudo oficial para definição do aluguel.

O proprietário apresentou projeto arquitetônico à Prefeitura, contemplando, inclusive, dois banheiros adaptados para acessibilidade. O referido projeto foi protocolado e obteve aprovação pelo órgão municipal.

Ressalte-se que o Contrato nº 37/2021, firmado com o locador, possui vigência de 60 (sessenta) meses, com o encerramento em 30/11/2026.

2.4 A contratação visa ajustar o contrato vigente às exigências da Lei nº 14.133/2021, considerando a proximidade do término da vigência do contrato atual, firmado sob a égide da Lei nº 8.666/1993.

2.5. Com a efetivação do novo contrato, espera-se ratificar a adequação do imóvel em relação à localização e às características de instalação, entendendo esses elementos como satisfatórios para todos os envolvidos – público em geral, servidores e para o bom andamento dos serviços naquela cidade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Cartório da 60ª Zona Eleitoral - Campo Novo dos Parecis/MT	Fernanda Onzi Cavagnoli

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Trata-se de contratação de natureza continuada, uma vez que o contrato de locação tem duração de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, e a utilização do imóvel se prolonga no tempo, em observância à finalidade precípua das atividades da Justiça Eleitoral.

4.2. Em consonância com a Resolução TRE-MT nº 795/2011, bem como com as diretrizes de segurança e acessibilidade, o imóvel a ser locado para utilização pela 60ª ZE, na cidade de Campo Novo do Parecis, deve possuir as seguintes especificações:

4.2.1. Preferencialmente, área edificada de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

4.2.2. Localização em bairro central do município (servido pela maioria das linhas de ônibus urbano); atendimento das normas de acessibilidade;

4.2.3. Em especial, a ausência de barreiras arquitetônicas;

4.2.4. Existência ou possibilidade de adequação de banheiro acessível;

4.2.5. Valor locatício adequado ao mercado local;

4.2.6. Possibilidade técnica de instalação de climatização tipo *split*, preferencialmente com a disponibilização de infraestrutura para tanto;

4.2.7. Possuir Alvará Provisório Contra Incêndio e Pânico (APCIP) para a utilização pela Justiça Eleitoral;

4.2.8. Possuir instalações elétricas compatíveis com a edificação;

4.2.9. Possuir instalações para copa, com balcão e pia; e ser dotado de condições de segurança compatíveis com a utilização.

4.3. Requisitos legais:

- Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021;
- IN SEGES/ME nº 103/2022;
- Resolução TRE-MT nº 795, de 28/09/2011.

4.4. Requisitos de sustentabilidade:

4.4.1. Visando adequar-se às práticas de sustentabilidade ambiental na Administração deste Tribunal, foi instituída a Portaria TRE-MT nº 42/2022, que estabelece:

“Art. 1º Adotar o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União (CGU/AGU) e suas atualizações para as contratações sustentáveis deste Tribunal.

Parágrafo único. O Guia Prático de Licitações Sustentáveis do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o Manual de Sustentabilidade nas Compras e Contratos do Conselho de Justiça Federal (CJF) e o Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) poderão ser utilizados subsidiariamente para a inclusão de critérios de sustentabilidade não contemplados no guia mencionado no caput deste artigo.

Art. 2º Determinar que todas as unidades envolvidas nos processos de aquisição de bens e contratação de serviços sigam as orientações constantes do guia ora adotado.

Parágrafo único. A unidade demandante da aquisição de bens ou da contratação de serviços deverá relacionar, no Estudo Técnico Preliminar, os critérios de sustentabilidade a serem observados e indicar o guia/manual utilizado como parâmetro."*

4.4.2. Sendo assim, para este Estudo Técnico Preliminar, foi considerado o contido na 3ª edição do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União, da Advocacia-Geral da União (CGU/AGU), na Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, juntamente com o Plano de Logística Sustentável 2022–2026 deste Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso.

4.4.3. Por fim, as boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização do consumo de energia elétrica e água, separação de lixo secos e molhados, dentre outras ações sustentáveis.

4.5. Da vigência da contratação:

4.5.1. A vigência do contrato de locação será de 05 (cinco) anos, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

4.5.2. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado levantamento de mercado com o intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Deste modo, as alternativas para essa contratação englobam três opções:

5.2.1. Solução 01: Imóvel público vago ou compartilhamento de imóvel

5.2.1.1. De acordo com a IN nº 103/2022, o órgão deverá comprovar a inexistência de imóveis públicos vagos, bem como a inviabilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos federais.

IN SEGES/ME nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o seguinte:

I – a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II – a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

5.2.1.2. Visando atender às exigências previstas no art. 5º da IN nº 103/2022, foram adotadas as seguintes providências:

a) Foi solicitada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI, gerido pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que emitiu a Declaração de Indisponibilidade (Doc. 0997208 nº – SEI nº 00914.2025-3), atestando a inexistência de imóveis com as características informadas, conforme exigência do inciso I do art. 5º da referida IN;

b) Foi certificado pelo Chefe de Cartório da 60ª Zona Eleitoral (Doc. nº 0997122 – SEI nº 00914.2025-3) que não há órgãos públicos federais ou estaduais instalados no município de Campo Novo do Parecis. No mesmo documento, também foi informado que não existem imóveis disponíveis na Prefeitura Municipal. Inclusive, a própria Prefeitura está alugando imóveis para abrigar serviços como a Farmácia Popular. Diante disso, torna-se inviável realizar consulta sobre a possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da administração pública municipal, estadual ou federal, para fins de instalação da sede administrativa pretendida.

5.2.1.3. Diante do exposto, é possível concluir que foram atendidas as exigências previstas nos incisos I e II do art. 5º da Instrução Normativa nº 103/2022.

5.2.2. Solução 02: Aquisição de imóvel

5.2.2.1. A solução de aquisição de imóvel está condicionada à disponibilidade orçamentária.

5.2.2.2. Na hipótese de construção em terreno próprio da União, fica condicionada, ainda, à contratação de empresa para execução de projetos e obras de construção, à fiscalização dos serviços e ao cumprimento de prazos de planejamento, seleção do fornecedor e execução contratual, o que gera grande impacto no tempo necessário para a conclusão do contrato e efetiva instalação da unidade.

5.2.2.3. Em razão da política de restrição orçamentária adotada pelo e. TSE para os próximos exercícios, não serão atribuídos limites para novas reformas, ampliações e construções de imóveis. Por consequência, diante da inexistência de orçamento para aquisição ou construção de imóvel, torna-se inviável a sua aplicação.

5.2.3. Solução 03: Locação de imóvel

5.2.3.1. Considerando que não há informações acerca da existência de outro imóvel singular a ser locado pela Administração; e considerando, ainda, que não há conhecimento sobre a oferta de vários imóveis no mercado que atendam às necessidades do Cartório Eleitoral, conforme certificado pelo Juiz Eleitoral e pelo Chefe de Cartório (Doc. nº 0997122 – SEI nº 00914.2025-3), após procura minuciosa realizada pela Chefe de Cartório da 60ª ZE no município de Campo Novo do Parecis, verificou-se que os imóveis atualmente disponíveis, compatíveis com as exigências mínimas da Justiça Eleitoral, apresentam valores de locação demasiadamente elevados, na ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Os imóveis com valores mais acessíveis, em torno de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), não oferecem estrutura adequada, sendo compostos, em sua maioria, por galpões com instalações precárias, forro de madeira e salas antigas. Nesse contexto, o proprietário do imóvel atualmente locado, Sr. Robson Magosso do Carmo, manifestou a intenção de realizar ampliação no prédio, utilizando área de terreno baldio contígua ao cartório, para construção de sala anexa de acordo com as necessidades do TRE.

Informou, ainda, que não pretende fixar aluguel superior ao valor de mercado, estimando que a locação totalizada, após a obra, teria valor aproximado de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), compatível com a realidade local. Ressaltou-se que, após a construção, foi realizada avaliação técnica por perito designado, com atribuição de valor de mercado. O valor médio apurado foi de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), adotado como referência (e-doc 1013822), valor muito próximo da proposta do locador.

O proprietário apresentou projeto arquitetônico à Prefeitura, contemplando, inclusive, 2 (dois) banheiros adaptados para acessibilidade. O referido projeto foi protocolado e obteve aprovação pelo órgão municipal.

5.2.3.2. Com vistas a verificar a compatibilidade do valor de mercado, foi realizado, por empresa contratada, Laudo de Avaliação Imobiliária, a fim de verificar a compatibilidade da proposta de locação com os valores praticados no mercado local (Doc. nº1013822 – SEI nº 00914.2025-3).

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Considerando que apenas um único imóvel atende ao interesse público, afasta-se a necessidade de realizar processo de escolha e ampla concorrência, estando a solução detalhada no item 5.2.3 – *Solução 03: Locação de Imóvel* deste ETP.

6.2. Assim, a contratação por meio de locação de imóvel foi escolhida por exclusão, diante da indisponibilidade de imóveis para cessão por entes públicos sem ônus para o Tribunal (conforme item 5.2.1 – *Solução 01: Imóvel público vago ou compartilhamento*) e da ausência de recursos orçamentários para aquisição ou construção de imóvel próprio.

6.3. Por se tratar de novo contrato de locação referente a imóvel situado no mesmo local onde a Zona Eleitoral já se encontra instalada, com construção de nova edificação em terreno anexo ao cartório, não haverá necessidade de gastos com transferência. O imóvel atende adequadamente à finalidade proposta, contemplando as adaptações necessárias ao seu uso.

6.4. Para a seleção do imóvel, são consideradas as condições de localização em área central do município, preferencialmente com fácil acesso e disponibilidade de transporte público, adequação das instalações físicas, área compatível com a estimada pelo setor técnico do Tribunal, bem como o abastecimento regular de água, esgoto e energia elétrica.

6.5. Foi realizada pesquisa imobiliária (Docs. 0997086, 0997088, 0997089, 0997090 e 0997103 – SEI nº 00914.2025-3), com a finalidade de verificar o preço apresentado pelo locador e avaliar o custo médio do valor de locação na região.

6.6. O imóvel a ser locado possui área construída de 232,63 m², estrutura geral em concreto armado, estando localizado na área urbana da cidade, na Av. Mato Grosso, nº 2053 NE, bairro Alvorada, em Campo Novo do Parecis /MT. A localização facilita o acesso da população e o imóvel já conta com adaptações para pessoas com deficiência, incluindo portas amplas adequadas a essa parcela de cidadãos. É de propriedade de Robson Magosso do Carmo e Gessyca Liamme Nascimento de Siqueira Magosso, conforme matrícula nº 4.244 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis (ID 0988317 – SEI nº 00914.2025-3).

6.7. Conclui-se, portanto, que a solução mais adequada é a locação do referido imóvel, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, pelo prazo inicial de 05 (cinco) anos, nos termos dos arts. 106 e 107 da mesma Lei, ressaltando-se que, em razão da nova construção, trata-se de nova locação.

6.8. Dessa forma, a *Solução 03: Locação de Imóvel*, por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, mostra-se a opção mais viável no momento, especialmente diante da urgência que o caso requer.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Necessidade de um (01) imóvel com condições de abrigar a sede do Cartório Eleitoral, localizado na:

- Endereço: Av. Mato Grosso, 2053 NE, Alvorada, em Campo Novo do Parecis/MT
- com área Construída de 232,63 m².
- matriculado sob nº 4244, Livro 2-RG Tabelionato Guedes - 2º Ofício – Privativo de Notas, Protesto de Títulos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil de Campo Novo do Parecis/MT

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 414.000,00

Valor (R\$): 414.000,00

8.1. O custo estimado para a locação mensal é de **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, incluídas as despesas de água, esgoto e IPTU.

8.1.1. O locatário será responsável pelo pagamento das despesas de energia elétrica, devendo providenciar a transferência de titularidade da instalação.

8.1.2. Ressalta-se que o Cartório Eleitoral já se encontra instalado no imóvel em questão, o que representa uma série de vantagens para a Administração, destacando-se que, em razão da nova construção, trata-se de nova locação:

8.1.2.1. Verificou-se que os imóveis atualmente disponíveis no município, compatíveis com as exigências mínimas da Justiça Eleitoral, apresentam valores de locação demasiadamente elevados, na ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Já os imóveis com valores mais acessíveis, em torno de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), não oferecem estrutura adequada, sendo compostos, em sua maioria, por galpões com instalações precárias, forro de madeira e salas antigas.

Nesse contexto, o proprietário do imóvel atualmente locado, Sr. Robson Magosso do Carmo, manifestou a intenção de realizar ampliação no prédio, utilizando área de terreno baldio contígua ao cartório, para construção de nova edificação adaptada para pessoas com deficiência (PcD), com sala anexa de acordo com as necessidades do TRE. Informou, ainda, que não pretende fixar aluguel superior ao valor de mercado, estimando que a locação totalizada, após a obra, ficaria entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 7.000,00 (sete mil reais), compatível com a realidade local.

Salientou-se que, após a construção, será realizada avaliação técnica por perito designado, com atribuição de valor de mercado, de modo que a proposta do locador será confrontada com o laudo oficial para definição do aluguel. O proprietário apresentou projeto arquitetônico à Prefeitura, contemplando, inclusive, 2 (dois) banheiros adaptados para acessibilidade.

8.1.2.2. O custo estimado para a contratação, considerando o período de 05 (cinco) anos, será de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais), sem considerar eventuais reajustes.

Do reajuste contratual:

8.2. Não haverá reajuste do aluguel durante o período de 1 (um) ano a contar da proposta de locação, após o qual, o valor será reajustado de acordo com a variação acumulada do IPCA no período.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Pela natureza única e específica do objeto, não há necessidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Contratações interdependentes que poderão ser necessárias, incluindo outras de acordo com a necessidade da Administração: Contratação de Laudos de Avaliação, Vigilância, Telecomunicação, Manutenções preventivas e corretivas, Limpeza, Manutenção de ar condicionado, CFTV - alarme e sensores de presença.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. 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)

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Benefícios Diretos: Garantir instalações físicas e infraestrutura adequadas para o funcionamento da 60ª Zona Eleitoral. A nova construção proposta pelo locador ampliou o espaço disponível, contemplando a edificação de dois banheiros adaptados para pessoas com deficiência, rampa de acesso e demais melhorias voltadas à acessibilidade, em conformidade com os apontamentos da CRE (Corregedoria) - (e-doc.1008526,0997203,0997208). Tais adequações aprimoram as condições de trabalho, proporcionando a servidores e colaboradores um ambiente salubre, digno, acessível e agradável.

12.2. Benefícios Indiretos: Assegurar a prestação de serviço adequado à população.

12.3. Além disso, a adoção das práticas de sustentabilidade previstas neste Estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, promovendo o uso consciente dos recursos disponíveis.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Elaboração do Termo de Referência para contratação do imóvel, considerando a nova construção proposta pelo locador, que ampliou o espaço disponível e contemplou a edificação de dois banheiros adaptados para pessoas com deficiência, rampa de acesso e demais melhorias voltadas à acessibilidade. Ressalta-se, ainda, que, por se tratar de terreno contíguo ao Cartório Eleitoral, não haverá dificuldades para os eleitores já habituados à localização, assegurando a continuidade da prestação dos serviços, uma vez que a Zona Eleitoral já se encontra instalada no referido imóvel.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Durante todo o processo e, posteriormente, durante a vigência do contrato de locação, deverão ser observados os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, incluindo práticas e materiais que envolvam eficiência energética, uso racional da água e adoção de materiais sustentáveis, de modo a reduzir os custos operacionais e minimizar o impacto ambiental.

14.2. O processo deverá observar, no que couber, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União (CGU/AGU) e o Plano de Logística Sustentável 2021-2026 deste TRE-MT. Deverá, ainda, atender ao disposto na Lei nº 12.305/2010, regulamentada pelo Decreto nº 10.936/2022, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Nos termos da legislação em vigor, e considerando as especificações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, entende-se viável a contratação proposta de locação pelo modelo tradicional, no qual se aluga apenas o espaço físico.

15.2. Com base no presente Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável, uma vez que a locação do imóvel é indispensável para a execução das atividades administrativas e finalísticas do Cartório da 60ª Zona Eleitoral do Município Campo Novo dos Parecis requisitante da contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ELIANA MENDES DOS SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 03/10/2025 às 10:33:20.

FERNANDA ONZI CAVAGNOLI

Responsável pela instrução técnica



Assinou eletronicamente em 06/10/2025 às 08:45:26.

GILVANA MARTINS DE SOUZA SANTIAGO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 03/10/2025 às 10:38:11.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - DFD-Documento de Formalização da Demanda 60ª ZE.pdf (49.2 KB)