

TRE-TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL/MT

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 03758.2025-6

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente demanda tem por objeto a **reavaliação da solução de locação atualmente adotada** para o funcionamento do Cartório Eleitoral da **32ª Zona Eleitoral**, no município de **Cláudia/MT**, em razão de **fatos supervenientes verificados durante a execução contratual**, que culminaram na **necessidade de mudança de imóvel**.

2.2. O **Contrato de Locação nº 18/2024 (ID 1016188)** foi celebrado sob a égide da **Lei nº 14.133/2021**, considerando as condições existentes no município à época da contratação. O imóvel apresentava limitações já identificadas, as quais, naquele momento, **não impediram o funcionamento do Cartório Eleitoral**, diante da **inexistência de outro imóvel disponível** que atendesse às necessidades da Justiça Eleitoral no município e **considerando tratar-se de período eleitoral**, circunstância que **impunha a manutenção ininterrupta das atividades eleitorais**, em observância ao **princípio da continuidade do serviço público** e à **natureza essencial das funções desempenhadas pela Justiça Eleitoral**.

2.3. No curso da execução contratual, constatou-se o **agravamento das condições estruturais e funcionais do imóvel**, bem como a **impossibilidade de sua regularização**, circunstâncias que passaram a comprometer o funcionamento regular da unidade e a segurança dos usuários.

2.4. As **manifestações da Chefia do Cartório da 32ª Zona Eleitoral**, as **inspeções da Corregedoria Regional Eleitoral (ID 1080332)** e as **Autoinspeções conduzidas pela Juíza Eleitoral (ID 1075386)** registraram que o imóvel **não atende às condições exigidas para o adequado funcionamento da Justiça Eleitoral**, especialmente no que se refere à **segurança**, à **acessibilidade**, à **regularização junto ao Corpo de Bombeiros** e à **manutenção das condições previstas contratualmente**.

2.5. Os registros constantes dos autos, inclusive **relatórios (0996629)** e **registros fotográficos**, evidenciaram a existência de **deficiências estruturais**, tais como infiltrações, danos no forro de madeira e avarias em paredes internas, além da impossibilidade de avaliação segura das condições do forro, em razão do seu estado de conservação.

2.6. As condições identificadas **impactam a segurança dos usuários e servidores**, o que se mostra incompatível com a prestação regular do serviço público.

2.7. Verificou-se, ainda, a **impossibilidade de obtenção e renovação do Alvará de Prevenção e Combate a Incêndios (AVCB)**, emitido pelo Corpo de Bombeiros, em razão das **características construtivas do imóvel atualmente ocupado**.

Conforme **informações prestadas pela Chefia do Cartório da 32ª Zona Eleitoral**, registradas no **Relatório de Autoinspeção Online (ID 1080328)**, bem como no **Relatório de Inspeção da Corregedoria Regional Eleitoral – CRE 2025 (ID 1080332)**, o imóvel possui **forro de madeira**, condição que **impede a emissão do Alvará de Prevenção e Combate a Incêndios por meio do Procedimento Simplificado Online**, exigindo a realização de **adequações técnicas específicas**, nos termos das normas do Corpo de Bombeiros Militar.

Adicionalmente, os **registros fotográficos do imóvel**, constantes do **Anexo de Fotos do Imóvel Atual (ID 1080957)**, evidenciam o estado de conservação do forro e demais elementos construtivos, corroborando a inviabilidade de regularização do imóvel sem a realização de intervenções estruturais de maior vulto.

2.8. Apesar da abertura de **Solicitação Administrativa específica (SIATI)**, da apresentação de orçamentos (0940794,0940795,0940797,0941106,0943073,0943075,0943076,0943077) e das tratativas conduzidas pela **Chefia do Cartório** e pela **Seção de Infraestrutura e Gestão Imobiliária – SINGI**, os proprietários **não assumiram a execução das adequações necessárias**, inviabilizando a regularização do imóvel.

2.9. O **Contrato de Locação nº 18/2024 (ID 1016188)** estabelece, em sua **Cláusula Nona – Das Obrigações dos Locadores**, o dever dos locadores de **manter o imóvel em condições adequadas de uso**, bem como de **realizar os reparos necessários à preservação de suas condições estruturais e de utilização**, nos termos pactuados.

Diante do não atendimento das providências formalmente solicitadas pelo locatário, foi expedida **Notificação Extrajudicial**, com concessão de prazo para execução dos reparos necessários. Contudo, os locadores **não atenderam à notificação**, conforme documentos juntados aos autos (IDs **0933875, 0933876 e 0973108**).

2.10. Tal conduta inviabilizou a regularização do imóvel e caracterizou o descumprimento de obrigações contratuais essenciais, nos termos do Contrato de Locação nº 18/2024, tornando insustentável a permanência do Cartório no local.

2.11. A manutenção do Cartório Eleitoral em imóvel **sem condições estruturais adequadas e sem o alvará obrigatório de Alvará de Prevenção e Combate a Incêndios** compromete a **regularidade e a continuidade da prestação do serviço público**, bem como a **segurança de usuários e servidores**, especialmente em períodos de maior demanda, como **fechamento de cadastro e eleições**, não sendo admissível que a Justiça Eleitoral funcione em ambiente **em desacordo com as normas de segurança e acessibilidade**

2.12. Diante da inércia dos proprietários e da inviabilidade técnica e jurídica de permanência no imóvel atualmente ocupado, a Chefia do Cartório iniciou a busca por outro imóvel no município, identificando alternativa mais compatível com as exigências técnicas, normativas e operacionais da Justiça Eleitoral, inclusive com valor de locação inferior ao praticado no contrato vigente.

2.13. Diante de todo o exposto, resta justificado que a mudança do Cartório Eleitoral de prédio não decorre de mera conveniência administrativa, mas de necessidade superveniente, decorrente de riscos à segurança física de usuários e servidores, da impossibilidade de regularização dos alvarás obrigatórios e do descumprimento de obrigações contratuais por parte dos locadores, visando à preservação do interesse público e da continuidade da prestação do serviço eleitoral. Assim, a presente solicitação, no âmbito do Estudo Técnico Preliminar, encontra amparo nos princípios da legalidade, eficiência, segurança jurídica e continuidade do serviço público, constituindo medida necessária, proporcional e tecnicamente fundamentada, ainda que o contrato vigente tenha sido celebrado sob a égide da Lei nº 14.133/2021.

2.14. Com a formalização de novo contrato, busca-se assegurar a adequação do imóvel quanto à localização e às características de instalação, de modo a garantir condições adequadas de atendimento ao público, ambiente seguro de trabalho aos servidores e a regular prestação dos serviços eleitorais no município

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Cartório da 32ª ZE de Cláudia	Igor Antunes Costa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Trata-se de contratação de natureza continuada, uma vez que o contrato de locação possui duração inicial de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado sucessivamente, nos termos da legislação vigente, uma vez que a utilização do imóvel se prolonga no tempo, em observância à finalidade precípua das atividades permanentes da Justiça Eleitoral.

4.2. Em consonância com a **Resolução TRE-MT nº 795/2011**, bem como com as **diretrizes de segurança, acessibilidade e funcionamento institucional**, o imóvel a ser locado para utilização pela **32ª Zona Eleitoral**, no município de **Cláudia/MT**, deverá atender às seguintes especificações mínimas:

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

4.2.2. Estar localizado, preferencialmente, em **bairro central do município**, servido pela maioria das linhas de transporte urbano, e atender às **normas de acessibilidade vigentes**;

4.2.3. Apresentar **ausência de barreiras arquitetônicas**, ou possibilidade de adequação, conforme a legislação aplicável;

4.2.4. Possuir **banheiro acessível**, ou apresentar viabilidade técnica para sua adequação;

4.2.5. Apresentar **valor locatício compatível com o mercado imobiliário local**;

4.2.6. Possuir **viabilidade técnica para instalação de sistema de climatização do tipo split**, preferencialmente com infraestrutura já disponível;

4.2.7. Possuir **Alvará de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (APCIP)**, ainda que provisório, válido para utilização pela Justiça Eleitoral;

4.2.8. Possuir **instalações elétricas compatíveis com a edificação e com a demanda operacional da unidade**;

4.2.9. Possuir **instalações adequadas para copa**, com balcão e pia, bem como **condições de segurança compatíveis** com a utilização institucional.

4.3. Requisitos legais aplicáveis

A presente contratação observa, especialmente, os seguintes dispositivos normativos:

a) **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**;

b) **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**;

c) **Resolução TRE-MT nº 795, de 28 de setembro de 2011**.

4.4. Requisitos de sustentabilidade

4.4.1. Com vistas à adoção de **práticas de sustentabilidade ambiental** no âmbito da 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 da 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 deverá relacionar, no Estudo Técnico Preliminar, os critérios de sustentabilidade a serem observados e indicar o guia ou manual utilizado como parâmetro.

4.4.2. Para fins deste **Estudo Técnico Preliminar**, foram considerados os critérios estabelecidos na **3ª edição do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU/AGU**, na **Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010**, bem como no **Plano de Logística Sustentável 2022–2026** deste Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso.

4.4.3. As boas práticas de sustentabilidade deverão ser observadas na utilização do imóvel locado, especialmente quanto à **otimização do consumo de energia elétrica e de água**, à **separação de resíduos secos e úmidos**, bem como à adoção de outras medidas ambientalmente responsáveis, compatíveis com a rotina administrativa.

4.5. Da vigência da contratação

4.5.1. A vigência do contrato de locação será de **05 (cinco) anos**, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogada sucessivamente, **respeitado o limite máximo de 10 (dez) anos**, nos termos do **artigo 107 da Lei nº 14.133/2021**.

4.5.2. A existência de **créditos orçamentários suficientes** para atendimento da contratação deverá ser **comprovada a cada exercício financeiro**, nos termos da legislação orçamentária aplicável.

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.1073813), atestando a inexistência de imóveis com as características informadas, conforme exigência do inciso I do art. 5º da referida IN;

b) No município de Cláudia/MT há órgãos públicos em funcionamento, tais como a **Prefeitura Municipal**, o **Fórum da Comarca (Poder Judiciário Estadual)**, a **Promotoria de Justiça do Ministério Público Estadual** e a **Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso**. Contudo, conforme respostas formais encaminhadas a este Cartório Eleitoral, **nenhum desses órgãos dispõe, no momento, de imóvel ou espaço físico disponível para cessão ou compartilhamento**, em razão da ocupação integral de suas dependências por atividades institucionais essenciais, restando inviabilizada a utilização de imóvel público para instalação da sede da 32ª Zona Eleitoral

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, a solução estaria condicionada, ainda, à existência de imóvel de propriedade da União no município, o que não ocorre em Cláudia/MT, bem como à contratação de empresa para elaboração de projetos e execução das obras, à fiscalização dos serviços e ao cumprimento dos prazos de planejamento, seleção do fornecedor e execução contratual, circunstâncias que impactariam significativamente o tempo necessário para a conclusão da contratação e a efetiva instalação da unidade, tornando a solução inviável no curto e médio prazos.

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 a inexistência de informações acerca da disponibilidade de outros imóveis singulares passíveis de locação pela Administração, bem como a ausência de oferta, no mercado imobiliário local, de múltiplos imóveis que atendam às exigências mínimas de funcionamento de um Cartório Eleitoral, conforme certificado pelo Juiz Eleitoral e pelo Chefe de Cartório (Doc. nº 1036901 – SEI nº 03758.2025-6), após diligente e minuciosa busca realizada pela Chefia do Cartório da 32ª Zona Eleitoral no município de Cláudia/MT, verificou-se a **indisponibilidade de imóveis compatíveis** com os requisitos técnicos, funcionais, normativos e de segurança exigidos pela Justiça Eleitoral.

Registra-se que, **após anos de prospecção no município**, foi identificado **apenas um único imóvel apto** à finalidade pretendida, cuja proposta apresentada pelo locador fixou o valor mensal de **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**. Ressalta-se que o **Laudo de Avaliação Mercadológica** apurou valor médio de locação de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**, demonstrando que o valor proposto encontra-se **abaixo do preço médio de mercado** e próximo ao valor atualmente pago pelo Tribunal (**R\$ 4.727,59**), não configurando, portanto, **prejuízo econômico à Administração**.

Ademais, a locação do referido imóvel **elimina riscos estruturais**, afasta a necessidade de **dispendios extraordinários com manutenção corretiva** e viabiliza a **regularização do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros**, assegurando condições adequadas de segurança e funcionamento. Nesse contexto, registra-se que o **proprietário do imóvel atualmente locado**, embora devidamente notificado, **não demonstrou interesse em solucionar os problemas estruturais** do imóvel-sede do Cartório Eleitoral, permanecendo inerte quanto à execução das adequações necessárias, o que **inviabilizou a permanência da unidade** no referido imóvel.

O imóvel possui **03 (três) banheiros**, sendo **01 feminino, 01 masculino e 01 acessível (PCD/unissex)**, conforme Termo de Vistoria. Apresenta **localização central**, em área comercial, com fácil acesso à população e proximidade de órgãos públicos. Conta com **acessibilidade plena**, incluindo acesso sem barreiras arquitetônicas, rampa em conformidade com a **NBR 9050**, corredores adequados e banheiro adaptado. Encontra-se em **bom estado de conservação**, com instalações elétricas e hidráulicas adequadas, ambientes compatíveis com o funcionamento do cartório e **atende às exigências do Corpo de Bombeiros**, garantindo segurança, conforto e adequado atendimento ao público, conforme registros fotográficos constantes do **SEI nº 03758.2025-6, Doc-e nº 1073008, pág. 15**.

5.2.3.2. Com vistas a verificar a compatibilidade do valor proposto com o mercado imobiliário local, foi realizado, por **empresa contratada, Laudo de Avaliação Imobiliária**, com o objetivo de aferir a compatibilidade da proposta de locação com os valores praticados no mercado local (Doc. nº 1073008 – SEI nº 03758.2025-6).

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**, relativo a **imóvel diverso daquele atualmente ocupado**, identificado após diligências realizadas em atendimento às recomendações da **Juíza Eleitoral**, no âmbito da **Autoinspeção**, e da

Corregedoria Regional Eleitoral, que apontaram a inadequação do imóvel atualmente locado, e diante da **inviabilidade de permanência na sede vigente**, será necessária a **rescisão do contrato de locação atual** e a **formalização de nova contratação**, conforme documentação constante dos autos.

O imóvel selecionado atende adequadamente à finalidade proposta, apresentando **condições estruturais, funcionais, de acessibilidade e de segurança compatíveis** com as exigências da Justiça Eleitoral, contemplando as adaptações necessárias ao seu regular uso e à adequada prestação do serviço público eleitoral.

Ressalta-se que será necessária a inclusão da presente contratação no Plano Anual de Contratações – PAC 2026, mediante atualização formal do referido instrumento, uma vez que a locação do imóvel não estava prevista inicialmente para o exercício, tratando-se de **demanda superveniente**, decorrente da constatação da **inadequação estrutural do imóvel atualmente ocupado**, conforme apurado em Autoinspeção e devidamente registrado nos autos. **A inclusão posterior no PAC 2026 encontra amparo na legislação vigente**, não configurando irregularidade, desde que **devidamente justificada, formalizada e aprovada pela autoridade competente**.

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. Não foi realizada pesquisa imobiliária, tendo em vista a **inexistência de imobiliárias ativas no município de Cláudia/MT**, conforme **certificação do Chefe do Cartório da 32ª Zona Eleitoral**, constante nos autos do SEI nº 00914.2025-3. Dessa forma, restou prejudicada a consulta a imobiliárias com a finalidade de verificar a disponibilidade de imóveis para locação e aferir valores praticados no mercado local.

6.6. O imóvel a ser locado possui **área construída de 122,35 m²**, com **estrutura geral em alvenaria/concreto**, estando localizado em **área urbana**, na **Rua Dom Aquino Correia, nº 968, Centro, Cláudia/MT**. A localização é **central**, em área comercial, o que **facilita o acesso da população** e a proximidade de órgãos públicos. O imóvel **conta com adaptações para pessoas com deficiência**, incluindo **acesso sem barreiras arquitetônicas, rampa conforme a NBR 9050, portas com largura adequada e banheiro acessível (PCD)**, atendendo às normas de acessibilidade vigentes. É de propriedade de **Adelio Virginio dos Santos**, conforme documentação e matrícula imobiliária juntadas aos autos do processo SEI nº 03758.2025-6.

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, **por se tratar de imóvel diverso daquele atualmente ocupado**, configura-se **nova contratação de 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 **01 (um) imóvel** com condições de **abrigar a sede do Cartório Eleitoral**, localizado no município de **Cláudia/MT**, com as seguintes características:

- **Endereço:** Rua Dom Aquino Correia, nº 968, Centro, Cláudia/MT;
- **Área construída:** 122,35 m²;
- **Área total locada:** 600,00 m²;
- **Matrícula:** nº 21.812, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cláudia/MT;

- **Proprietário:** Adelio Virginio dos Santos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 414.000,00

Valor de referência do imóvel (avaliação): R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais.)

8.1.O custo estimado para a locação mensal do imóvel destinado ao funcionamento do Cartório da 32ª Zona Eleitoral de Cláudia/MT é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), conforme Carta-Proposta apresentada pelo locador (ID 1036915), incluídas as despesas de água, esgoto e IPTU, nos termos da documentação juntada aos autos.

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. O imóvel selecionado encontra-se localizado em área central, urbana e comercial do município de Cláudia/MT, com fácil acesso à população e proximidade de serviços públicos essenciais. Apresenta condições adequadas de acessibilidade, nos termos da NBR 9050, incluindo acesso sem barreiras arquitetônicas, rampa, corredores compatíveis e banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PcD), além de ambientes compatíveis com o funcionamento do Cartório Eleitoral, proporcionando atendimento adequado ao público e aos servidores.

8.1.2.1. O Laudo de Avaliação Mercadológica LC_CLAUDIA_MT_R1 (ID 1073008) apurou valor médio mensal de locação de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), superior ao valor proposto pelo locador, evidenciando a compatibilidade do preço ofertado com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local, considerando o padrão construtivo, a localização e as características do imóvel.

O valor mensal proposto de **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)** mostra-se compatível com a realidade mercadológica local, não configurando sobrepreço ou prejuízo ao erário, inclusive por se manter próximo ao valor atualmente pago pelo Tribunal na locação vigente.

Considerando o prazo contratual de **60 (sessenta) meses**, o valor total estimado da contratação perfaz **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, sem prejuízo de eventual reajuste contratual, nos termos pactuados

8.1.2.2.O proprietário do imóvel, Sr. Adelio Virginio dos Santos, manifestou formalmente a disponibilidade do bem para locação, conforme Termo de Vistoria juntado aos autos, declarando que o imóvel atende às necessidades da Justiça Eleitoral, inclusive quanto às condições de acessibilidade, funcionalidade e atendimento ao público, não pretendendo fixar valor locatício superior ao apurado tecnicamente no Laudo de Avaliação

8.2. DO REAJUSTE CONTRATUAL

8.2.Não haverá reajuste do valor do aluguel durante o período de 1 (um) ano, a contar da data da proposta de locação. Após esse período, o valor poderá ser reajustado de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

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 ao funcionamento do **Cartório da 32ª Zona Eleitoral de Cláudia/MT**, em imóvel regularmente vistoriado e considerado apto, com localização central, fácil acesso à população e plenas condições de acessibilidade, incluindo rampa de acesso, corredores compatíveis e banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PcD), conforme consignado em Termo de Vistoria.

A solução adotada elimina as inconformidades estruturais, notadamente os problemas de infiltração e demais deficiências identificadas no imóvel anteriormente ocupado, atendendo aos apontamentos da Corregedoria Regional Eleitoral e da Juíza Eleitoral, e aprimora as condições de trabalho, proporcionando a servidores, colaboradores e usuários ambiente seguro, funcional, acessível, salubre e compatível com a dignidade do serviço público prestado.

12.2. Benefícios indiretos

Assegurar a prestação contínua, eficiente e acessível do serviço eleitoral à população, com melhoria do atendimento ao público, redução de barreiras arquitetônicas, maior conforto aos usuários e mitigação de riscos operacionais e estruturais, contribuindo para o fortalecimento da imagem institucional e para a confiança do cidadão na Justiça Eleitoral.

12.3. Sustentabilidade e economicidade

A solução adotada **promove a economicidade e o uso racional dos recursos públicos**, ao selecionar imóvel **compatível com o mercado imobiliário local**, com **valor locatício adequado e próximo ao atualmente praticado**, evitando **dispêndios extraordinários** com obras corretivas, adaptações estruturais e **mudanças frequentes de sede**.

As condições do imóvel e as práticas previstas neste Estudo **contribuem para o melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais**, em consonância com as **diretrizes de sustentabilidade**, a **eficiência administrativa** e a **continuidade do serviço público**, nos termos da legislação vigente

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Deverá ser providenciada a **elaboração do Termo de Referência** para a contratação do imóvel destinado ao funcionamento do **Cartório da 32ª Zona Eleitoral de Cláudia/MT**, observadas as condições verificadas em **vistoria técnica** e as **adequações de acessibilidade já existentes**, incluindo **rampa de acesso** e **banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PcD)**.

Deverá ser promovida, ainda, a **rescisão do contrato de locação atualmente vigente**, diante da inviabilidade de permanência no imóvel atualmente ocupado, com a consequente **formalização de nova contratação de locação**, relativa a imóvel diverso, conforme documentação constante dos autos.

No âmbito da nova contratação, deverá ser providenciada, **se houver**, a **averbação das adequações realizadas no imóvel**, bem como a **realização de vistoria pelo Corpo de Bombeiros Militar** e a **obtenção do Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico**, como condição para a **regularização do imóvel**, admitida a sua obtenção **previamente à ocupação** ou, de forma **excepcional**, **no prazo a ser estipulado contratualmente**, desde que **não haja prejuízo à segurança**, à **regular utilização do imóvel** e à **continuidade da prestação dos serviços eleitorais**.

Ressalta-se que será necessária a **inclusão da presente contratação no Plano Anual de Contratações – PAC 2026**, mediante **atualização formal do referido instrumento**, uma vez que a locação do imóvel **não estava prevista inicialmente** para o exercício, tratando-se de **demandas supervenientes**, decorrentes da **constatação da inadequação estrutural do imóvel atualmente ocupado**, conforme apurado em **Autoinspeção** e devidamente registrado nos autos.

Registra-se que o imóvel selecionado encontra-se situado em **área contígua ao atual Cartório Eleitoral**, circunstância que **minimiza transtornos aos eleitores**, preserva a **referência territorial já consolidada** e **assegura a continuidade da prestação dos serviços eleitorais**, considerando que a Zona Eleitoral já se encontra instalada no local.

Por fim, registre-se que, não obstante a regular notificação extrajudicial dos locadores, realizada pessoalmente em 14 de maio de 2024, com ciência inequívoca quanto à necessidade de execução de reparos estruturais indispensáveis à segurança e à regular utilização do imóvel, transcorreu integralmente o prazo de 60 (sessenta) dias sem qualquer manifestação formal ou adoção de providências por parte dos proprietários. Tal inércia caracteriza, em tese, descumprimento das obrigações contratuais, nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Locação nº 18/2024, especialmente no que se refere à manutenção da infraestrutura e à correção de defeitos estruturais, circunstância que inviabiliza a regularização do imóvel, inclusive para fins de obtenção dos alvarás exigidos, podendo a situação ser apreciada pela Administração para eventual adoção das medidas administrativas que se mostrarem cabíveis, inclusive a apuração de eventual responsabilidade contratual, a possível aplicação de penalidades e a rescisão do ajuste, caso assim se entenda pertinente, sempre observados o contraditório e a ampla defesa.

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

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 32ª Zona Eleitoral do município de Cláudia, unidade 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 30/01/2026 às 13:08:33.

GILVANA MARTINS DE SOUZA SANTIAGO

Equipe de apoio

IGOR ANTUNES COSTA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 30/01/2026 às 13:08:25.