

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

I – 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 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Atualmente o objeto que se pretende contratar está sendo acobertado através do Contrato 4/2019, onde seu **vencimento se dará em 20/1/2024**, 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 4/2024 está previsto para o dia 20 de janeiro de 2024, data a partir da qual deverá ser firmado novo Contrato.

Importante destacar que não há na cidade de Santo Antônio de Leverger órgão público com espaço passível de ser compartilhado junto ao TRE-MT – sendo que, além dos prédios do executivo municipal (poucos e pequenos, além de não serem recomendados para compartilhamento dada a missão institucional desta Justiça Eleitoral), estão aqui instalados INDEA, Fórum da Comarca de Santo Antônio de Leverger, CIRETRAN, EMPAER, Delegacia da Polícia Judiciária Civil de Mato Grosso, Defensoria Pública (dentro do Fórum) e Escolas Estaduais, todos instalados em pequenas salas comerciais ou residenciais adaptadas, sem espaço para, em acréscimo, abrigar adequadamente esta unidade eleitoral.

Não há notícia de imóveis da União disponíveis e aptos para abrigar o Cartório Eleitoral no município de Santo Antônio de Leverger; não obstante, a Superintendência do Patrimônio da União foi consultada por este Tribunal Regional Eleitoral por meio da Seção de Engenharia e Obras, a qual não foi informada em sentido contrário até o presente momento.

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:

- 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:

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 estão descritos no Projeto Básico (e-doc. 0625928) e formulário de descrição do imóvel (e-doc. 0626677).

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 Cel. Arruda Pinto, nº 235, Centro, Santo Antônio de Leverger/MT, com área do terreno de 195,76 m², composto por 1 salão de atendimento, 1 sala de arquivo, 2 banheiros para o público externo, 1 sala de produção, 1 copa, 2 banheiros para o público interno e 1 gabinete /sala de reuniões, matriculado sob nº 1411, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT.

VII – PRAZO DE ENTREGA:

O TRE-MT utilizará o imóvel de acordo com o prazo de vigência contratual, comprometendo-se o locador a liberar e disponibilizar o imóvel antes do início da contratação, em tempo suficiente para 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. 0626677), destacando o critério de imóvel em região central da cidade, de modo a facilitar o acesso da população.

IX – ESTIMATIVAS DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:

Foi feito levantamento no mercado local sobre a disponibilidade de imóvel, sem que tenham sido localizados outros imóveis para aluguel.

Selecionando-se o que mais 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, 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.

Trata-se do mesmo endereço atualmente usado, acrescido de uma ampla sala contígua, oportunizando finalmente seja estabelecida uma sala de produção e gabinete apartados do atendimento, o que também viabilizará adequado acondicionamento de urnas em período eleitoral, realização no próprio cartório de etapas-chave do processo eleitoral como carga e lacre de urnas e pequenos treinamentos, espaço para maior volume de eleitores aguardarem atendimento dentro do Cartório (atualmente, em períodos de maior demanda como fechamento de cadastro, grande parte dos eleitores precisam esperar do lado de fora), adição de três banheiros à estrutura (permitindo separação de banheiros entre feminino e masculino, e de uso interno e externo, o que hoje não é possível, haja vista haver apenas um banheiro), além de oportunizar melhor organização do ambiente.

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 0626676).

No valor da Proposta de Aluguel estão **inclusas as despesas de: a) IPTU; b) Serviço Público de Água e Esgoto (e outras despesas insertas na mesma fatura).**

Ressalta-se que o Cartório Eleitoral já está instalado no presente imóvel, diminuindo os gastos com a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc, as quais serão reduzidas ou eliminadas em se tratando apenas de ampliação para sala anexa), e já apresenta a estrutura logística e física em funcionamento, necessitando apenas de ajustes para remanejamento interno de cabeamentos.

- **Valor mensal** proposto da contratação é **de R\$ 4.600,00** (quatro mil e seiscentos reais), **resultando em um valor anual de R\$ 55.200,00** (cinquenta e cinco mil e duzentos reais);

- Especificamente **para o exercício de 2024 (21/1/2024 a 31/12/2024), serão necessários R\$ 52.286,67** (cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

- A partir do descrito acima, o valor contratado, **considerando-se o período de 60 meses, totalizaria R\$ 276.000** (duzentos e setenta e seis mil), distribuídos por exercício financeiro da seguinte forma:

- o 2024 (de 21 de janeiro a 31 de dezembro): R\$ 53.513,33
- o 2025 (de 1º de janeiro a 31 de dezembro): R\$ 55.200,00
- o 2026 (de 1º de janeiro a 31 de dezembro): R\$ 55.200,00
- o 2027 (de 1º de janeiro a 31 de dezembro): R\$ 55.200,00
- o 2028 (de 1º de janeiro a 31 de dezembro): R\$ 55.200,00
- o 2029 (de 1º de janeiro a 20 de janeiro): R\$ 1.686,67

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 § 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.

XIII – 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	(☒) Baixa / (☐) Média / (☐) Alta
b.	Impacto	(☐) 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 (para apresentar proposta e valores) e Administração do TRE (viabilizar recursos no orçamento).

RISCO 02 – Na coleta de preços o orçamento não corresponde á realidade do mercado:		
a.	Probabilidade	(☒) Baixa / (☐) Média / (☐) Alta
b.	Impacto	(☐) Baixa / (☐) Média / (☒) Alta
c.	Dano	Sobreperço 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	() Baixa / () Média / (X) 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	() Baixa / (X) 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	A	C
Risco 02	A	C
Risco 03	A	C
Risco 04	A	B
Risco 05	A	A

Legenda:

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

Santo Antônio de Leverger, 28 de agosto de 2023.

Assinado de forma digital por
ADRIANO MEIRELES BORBA:10507388
Dados: 2023.08.28 11:25:24 -04'00'

ADRIANO MEIRELES BORBA

Chefe da ZE38 – Santo Antônio de Leverger/MT