

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DESCRIÇÃO SUSCINTA DO OBJETO

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral da 23ª Zona Eleitoral, sediado em Colíder.

2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O encerramento do atual Contrato de Locação nº 15/2016 está previsto para o dia **30 de junho 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.

Os órgãos consultados foram: Fórum da Comarca de Colíder, Agência do INSS, Município de Colíder, Vara do Trabalho – TRT 23ª Região (doc-e nº 253926).

Apenas o Fórum respondeu à consulta, informando pela impossibilidade de abrigar o Cartório Eleitoral em sua estrutura (doc-e nº 255980).

Os demais órgãos não formalizaram suas respostas.

A Superintendência do Patrimônio da União informou não existirem imóveis disponíveis no município (doc-e nº 269855).

Diante do acima relatado, e buscando a continuidade da prestação de serviços eleitorais aos cidadãos, os quais não podem sofrer solução de descontinuidade, 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 256033).

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.

4. DA ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Imóvel comercial localizado na Rua Tapirapés, 175, Bairro: Centro, em Colíder, com área do terreno de 250,18m ² , composto por salão de atendimento, 3 salas de arquivo, sala do gerente, 2 sanitários e cozinha, matriculado sob nº 13.206, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Colíder.	UN	01

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em busca de outros imóveis foi solicitado orçamento à imobiliária Machado Imóvel, sendo apresentadas três opções de imóveis, cujos detalhamentos podem ser visualizados no doc-e nº 251428, 2514,30 e 252295.

Item	Descrição	Valor mensal do aluguel	Doc-e
01	Imóvel comercial localizado na Rua Tapirapés, 175, Bairro: Centro, em Colíder, com área do terreno de 250,18m ² , composto por salão de atendimento, 3 salas de arquivo, sala do gerente, 2 sanitários e cozinha, matriculado sob nº 13.206, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Colíder.	R\$ 4.200,00	286374
02	Imóvel comercial situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 283, Bairro Centro, Colíder – MT, composto por: 01 (uma) sala comercial com 02 (duas) portas de entrada em vidro (blindex), medindo 10 x 30 metros, com área superficial de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados)	R\$ 4.500,00	251428

03	Imóvel comercial situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, Bairro Centro, Colíder – MT, composto por: 01 (uma) sala comercial com 01 (duas) porta de entrada em vidro (blindex), medindo 12 x 30 metros, com área superficial de 360,00 m ² (trezentos e sessenta metros quadrados)	R\$ 6.500,00	25143 0
04	Imóvel comercial situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, Bairro Centro, Colíder – MT, composto por: 02 (duas) salas comerciais com 02 (duas) portas de entrada em vidro (blindex), com área superficial de 150,00 m ² (cento e cinquenta metros quadrados).	R\$ 4.000,00	25143 2

O imóvel 04 possui o valor menor que o imóvel 01 (escolhido para ser locado), no entanto, a diferença do valor do aluguel mensal mostrou-se pequena (R\$ 200,00), frente às vantagens já informadas nos itens anteriores.

E ainda, o imóvel 04 possui área menor que o imóvel 01, não atendendo as necessidades do Cartório Eleitoral, inclusive por não haver divisão de ambiente e, não haver informações na proposta, sobre a possibilidade de o proprietária executar todas as adaptações necessárias.

6. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Descrição	Valor mensal	Valor anual – 2021
Imóvel comercial localizado na Rua Tapirapés, 175, Bairro: Centro, em Colíder, com área do terreno de 250,18m ² , composto por salão de atendimento, 3 salas de arquivo, sala do gerente, 2 sanitários e cozinha, matriculado sob n° 13.206, livro 2, Cartório de Registro de Imóveis do Município da Comarca de Colíder.	R\$ 4.200,00	R\$ 25.200,00 (01/07/2021 a 31/12/2021)

Há informação de disponibilidade orçamentária e financeira para atender a despesa em 2021, sendo o recurso reservado (doc-e n° 287822).

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

2021 (julho a dezembro)	R\$ 25.200,00
2022	R\$ 50.400,00
2023	R\$ 50.400,00
2024	R\$ 50.400,00
2025	R\$ 50.400,00
2026 (janeiro a junho)	R\$ 25.200,00
Total	R\$ 252.000,00

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

Vale informar que o Cartório Eleitoral já está instalado no presente imóvel, com estrutura logística e física em funcionamento, sendo o fator levado em consideração na escolha do imóvel que se pretende alugar, evitando gastos com a mudança (diárias de servidores da TI, motorista e terceirizados, combustíveis para deslocamento do caminhão do TRE, horas-extras dos servidores, etc) e toda concentração de esforços para a alteração do prédio.

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.

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

A contratação é viável sob o ponto de vista orçamentário, considerando a disponibilidade orçamentária para o exercício 2021, com o devido comprometimento da despesa nos controles orçamentários.

E ainda, o valor do aluguel constante da carta proposta dos proprietários estão dentro do valor praticado no mercado local.

O imóvel atende as necessidades desta Justiça Eleitoral.

Assim, declara-se a viabilidade da presente contratação.

Cuiabá-MT 31 de maio de 2021.

CARLOS GOMES DOS SANTOS

Chefe de Cartório da 23ª Zona Eleitoral