



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**Administração - Bens Imóveis - Obras - 0012770-87.2023.6.21.8000**

Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 1605982.

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se de demanda por locação de imóvel oriunda da 35ª Zona Eleitoral (documento SEI N°1606518) e Documento de Formalização de Demanda - DFD (documento SEI N°1605869), visando o adequado funcionamento do Cartório Eleitoral da 35ª Zona Eleitoral, no município de Pinheiro Machado.

A contratação é necessária para proporcionar condições adequadas de infraestrutura física com o objetivo de permitir o atendimento ao eleitor e aos demais clientes e colaboradores da Justiça Eleitoral naquela cidade.

Com a efetivação da contratação espera-se que o público que demanda os serviços prestados pela Justiça Eleitoral no município, bem como os servidores que labutam neste espaço, obtenham ambiente bem localizado e adequado ao atendimento das referidas demandas.

**2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO**

A contratação está prevista no Plano de Contratações 2024, no item 17182.

**3. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se de contratação recorrente, tendo em vista que, com o decorrer do tempo, bem como por alterações e exigências legais e normativas, as necessidades das Zonas Eleitorais alteram-se e deixam de ser atendidas, resultando na perda de condições técnicas do imóvel ocupado, em relação à infraestrutura física, levando à decisão administrativa pela procura de imóvel no mercado local que melhor atenda esta nova situação, restabelecendo as condições adequadas de atendimento.

Este procedimento, destaca-se, é a última alternativa a ser adotada, depois de esgotadas as tentativas de adequação do imóvel originalmente ocupado pelas Zonas Eleitorais.

Entre os motivos pelos quais esta solução é a última a ser adotada listam-se alguns, a saber:

- Panorama orçamentário atual, no qual existem poucos recursos, que devem ser bem administrados, sob pena de incorrer em falta de recursos de custeio, impedindo, na pior hipótese, a prestação dos serviços essenciais à Justiça Eleitoral e ao público que por eles demanda.
- Custo de adequação das instalações após a locação para padronizar o imóvel e permitir um melhor controle dos aspectos de manutenção, resultando em maior qualidade da estrutura e, por consequência, do atendimento prestado.
- Eventuais transtornos ao público, comuns em alterações de endereço de repartições públicas.

Desta forma, quando da procura por novo imóvel, busca-se, em especial, aquele que atenda alguns critérios, como:

- Custo de locação semelhante ao atualmente praticado no imóvel anteriormente ocupado, respeitadas as eventuais diferenças entre os prédios, em especial quanto à área disponível para utilização;
- Atendimento de critérios legais e normativos de acessibilidade ao imóvel;
- Área disponível adequada para o desenvolvimento das atividades cartorárias e de atendimento ao público;
- Localização do imóvel que permita fácil acesso para a maioria dos moradores do local ou de municípios vizinhos em caso de municípios termos, atendidos pela mesma Zona Eleitoral;
- Atendimento, pelo proprietário, de demandas específicas, que permitam o melhor funcionamento do Cartório Eleitoral e que impactam nos custos de adequação/padronização do imóvel após a locação;
- Garantia de disponibilidade orçamentária para a efetivação da contratação.

A solicitação de contratação em tela enquadra-se nesta condição, motivo pelo qual está sendo proposta.

**4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Contratação de locação de imóvel para utilização pela 35ª ZE, na cidade de Pinheiro Machado, com as seguintes especificações:

- área útil mínima: 140 m<sup>2</sup>;
- atendimento de normas de acessibilidade: em especial a ausência de barreiras arquitetônicas, existência ou adequação de sanitário acessível e instalação de pisos táteis no passeio público;
- localização: em área central da cidade;
- valor locatício adequado ao mercado local;
- entrada de energia única e trifásica, com capacidade de 25kW e demanda de 20 kVA;
- possibilidade técnica de instalação de climatização tipo split, preferencialmente com a disponibilização de esperas para tanto;
- possuir Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI) para a utilização da Justiça Eleitoral;
- possuir instalações elétricas compatíveis com a edificação;
- possuir instalações para copa, com balcão e pia;

- liberado para habitação: possuir "Habite-se";
- ser dotado de condições de segurança compatíveis com a utilização.

Início da contratação com a assinatura do contrato, sendo os efeitos financeiros contados a partir da entrega das chaves, evento que ocorrerá após a conclusão das adequações de responsabilidade do proprietário.

Pelo tipo de contratação é possível definir a natureza continuada do objeto em tela.

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Pretende-se locar um imóvel que atenda as necessidades da Justiça Eleitoral, com área mínima de acordo com tabela de necessidades a seguir:

| Ambientes                       | Até 50 mil eleitores   | Mais de 50 mil eleitores   | Mais de um cartório  |
|---------------------------------|--|--|--|
| Atendimento ao Eleitor          | 30 m <sup>2</sup> , com espaço para, no mínimo, 03 (três) posições de atendimento e espera para 06 (seis) eleitores. | 40 m <sup>2</sup> , com espaço para, no mínimo, 04 (quatro) posições de atendimento e espera para 08 (oito) eleitores. | 60 m <sup>2</sup> (CAE), com espaço para, no mínimo, 06 (seis) posições de atendimento e espera para 12 (doze) eleitores.  |
| Área Administrativa do Cartório | 30 m <sup>2</sup> , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.  | 30 m <sup>2</sup> , com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.  | 30 m <sup>2</sup> por cartório, com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.  |
| Depósito de Urnas Eletrônicas   | 60 m <sup>2</sup>  | 100 m <sup>2</sup>   | 100 m <sup>2</sup> por cartório  |
| Arquivo                         | 30 m <sup>2</sup>  | 30 m <sup>2</sup>  | 30 m <sup>2</sup> por cartório   |
| Sanitários                      | 10 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup> por cartório   |
| Copa Completa                   | 10 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup> total  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>170 m<sup>2</sup></b>   | <b>220 m<sup>2</sup></b>   | <b>02 cartórios: 410 m<sup>2</sup></b><br><b>03 cartórios: 580 m<sup>2</sup></b><br><b>04 cartórios: 750 m<sup>2</sup></b> |

Considerando que o Cartório Eleitoral da 35ªZE atende atualmente 12.019 eleitores chega-se a conclusão que a área mínima necessária/recomendada é de 170 m<sup>2</sup>.

Considerando, também, que o número de urnas eleitorais da ZE é de aproximadamente 70 (considerando-se urnas de contingência) a área necessária para o depósito de urnas pode ser reduzida para 30 m<sup>2</sup>, resultando em uma área mínima de 140 m<sup>2</sup>.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando que não há condições de adequação do imóvel atual, a única solução possível é a mudança de endereço, para um imóvel que pudesse atender as necessidades.

Em decorrência desta conclusão foi realizada pesquisa no mercado local e encontrado um imóvel que atende os requisitos da contratação.

Trata-se de imóvel novo, sendo ofertado como primeira locação. Esta informação é de grande relevância, pois permite que o proprietário possa realizar as adequações necessárias antes da efetiva entrega para ocupação.

Desta forma, o imóvel ofertado em locação tem as seguintes características:

- Área total: 146,43 m<sup>2</sup>, conforme Proposta de Locação (documento SEI N°1606460);
- Documentação referente ao registro do imóvel no Cartório de Registros de Pinheiro Machado (documento SEI N°1606346). De acordo com esta documentação não existe registro atualizado deste imóvel, mas é possível estabelecer a linha do tempo, referendada pelo Poder Judiciário, que comprova que a pessoa que apresentou a proposta detem a propriedade e posse do imóvel. Considerando que o imóvel está devidamente registrado na prefeitura municipal conforme Carta de Habitação e o futuro locador detem a propriedade e a posse, é possível, s.m.j., efetuar a contratação estabelecendo um prazo de 6 meses (prorrogável mediante justificativa) para que seja providenciada a regularização do registro do imóvel, com a averbação da situação atual do imóvel.
- Liberado para habitação: Carta de Habitação 76/2023 (documento SEI N°1606356);
- Possui APPCI n°1993, válido até 14-08-2028 (documento SEI N°1606424);
- Possui entrada trifásica de energia;
- Possui grades nas aberturas conferindo segurança ao imóvel;
- Proprietário compromete-se a construir sanitário acessível;
- Possui esperas para ar-condicionado;
- Proprietário se prontifica a fazer algumas compartimentações no imóvel para adequá-lo às necessidades da Justiça Eleitoral;
- Imóvel atende às necessidades da Justiça Eleitoral após algumas readequações, de acordo com análise técnica realizada por engenheiro civil do TRE-RS (documento SEI N°1606445);
- Proprietário se compromete a executar as adequações (documento SEI N°1749760) conforme indicado na análise técnica;
- Imóvel localizado na região central de Pinheiro Machado;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°1606453).

Considerando que o imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral no Município de Pinheiro Machado, é bem localizado e reúne todas as condições que o indiquem como o que melhor atende às necessidades da Justiça Eleitoral naquela Circunscrição.

Desta forma, a adequação técnica e a localização do imóvel foram fatores determinantes na escolha do objeto da contratação.

Face ao exposto, solicita-se a efetivação da contratação, s.m.j., por inexigibilidade de licitação, conforme preceitua a Lei n. 14.133/2021.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. Da estimativa do valor da contratação:

7.1.1. De acordo com a proposta de locação (documento n. 1606460) o valor mensal do aluguel está estipulado em R\$ 3.600,00.

7.1.1.1. Será responsabilidade do locador o pagamento das despesas de água e esgoto.

7.1.1.2. Será de responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de energia elétrica, devendo este providenciar a transferência

de titularidade da instalação.

7.1.1.2.1. Até que seja efetivada a transferência de titularidade, o locador deverá efetuar o pagamento da fatura de energia, juntando-a, com o comprovante de pagamento, ao recibo de aluguel com a finalidade de ressarcimento das despesas quando do pagamento da locação.

#### **7.2. Da justificativa de preços:**

7.2.1. Conforme registrado na pesquisa de mercado de documento SEI N°1606471 e na análise de mercado realizada pela COINP (documento SEI N°1606453), foi verificado um índice médio de R\$27,71/m².

7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R\$24,59/m².

7.2.3. Face ao exposto, o valor proposto para a locação encontra-se dentro dos valores praticados pelo mercado imobiliário local.

#### **7.3. Do reajuste contratual:**

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

### **8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

8.1. Locação de imóvel comercial, com área de 146,43 m², situado na Rua Israel Azambuja, n. 362, no município de Pinheiro Machado, RS, de propriedade do Sr. Carlos Augusto Mariani Madruga, por um período de 60 (sessenta) meses, com valor fixo mensal, reajustável anualmente pela variação acumulada do IPCA no período.

8.2. Objeto de natureza continuada.

8.3. Possibilidade de prorrogação contratual, por acordo entre as partes, segundo a legislação vigente.

8.4. Justificativas técnicas: ver documento SEI N°1606445, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.

8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°1606453 (análise de mercado).

### **9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO**

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

### **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

10.1. Com a efetivação da contratação pretende-se disponibilizar um imóvel adequado quanto à infraestrutura física, de fácil acesso no que se refere à localização, que atenda plenamente às necessidades da Justiça Eleitoral para os eleitores do município de Pinheiro Machado e demais municípios termos atendidos pela 35ª Zona Eleitoral.

10.2. Busca-se este objetivo aliado à economicidade, o melhor aproveitamento dos recursos materiais e humanos e à disponibilidade orçamentária.

### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO**

11.1. Não há a necessidade de providências prévias à contratação.

### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

12.1. Para a execução das adequações de responsabilidade do TRE-RS, existem contratações vigentes, com previsão orçamentária e financeira para a execução dos serviços, com exceção da instalação de sinalização e dos serviços de mudança.

12.2. Os serviços de instalação de sinalização e de mudanças tem previsão no Plano de Contratações de 2024, bem como previsão orçamentária e financeira que permitem a contratação no momento adequado.

### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1. Não há previsão de impactos ambientais decorrentes da contratação ora proposta.

### **14. COMPONENTE TECNOLÓGICO INTEGRANTE DO OBJETO**

14.1. Não há componente tecnológico integrante do objeto.

### **15. ATENDIMENTO DA NECESSIDADE**

15.1. Concretizada a contratação, garante-se o melhor atendimento possível aos eleitores, servidores e demais clientes da Justiça Eleitoral atendidos pela 35ª Zona Eleitoral, no município de Pinheiro Machado, com instalações modernas, eficientes e adequadas às necessidades de infraestrutura para o desenvolvimento das atividades precípuas desta Justiça Especializada.

### **16. ANEXO**

#### **16.1. Fazem parte destes Estudos Técnicos e os complementam os seguintes documentos:**

16.1.1. Solicitação de locação de imóvel pelo Juízo da 35ªZE: documento SEI N°1606518;

16.1.2. Documento de Formalização de Demanda - DFD: documento SEI N°1605869;

16.1.3. Documentação referente ao Registro de Imóveis de Pinheiro Machado: documento SEI N°1606346;

16.1.4. Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI N°1606356;

16.1.5. Alvará de Proteção e Prevenção Contra Incêndios (APPCI): documento SEI N°1606424;

16.1.6. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°1606445;

16.1.7. Proposta de locação: documento n. 1606460;

16.1.8. Pesquisa prévia de mercado realizada pela 35ªZE: documento SEI N°1606471;

16.1.9. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°1606453;

16.1.10. Declaração de concordância do proprietário com as adequações propostas: documento SEI N°1749760.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Regina Scherer Soccol, Técnico Judiciário**, em 04/03/2024, às 17:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Alexander Pimentel Mendonça, Chefe de Cartório**, em 04/03/2024, às 18:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jodoé Renato Menger, Coordenador**, em 04/03/2024, às 19:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tr-rs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tr-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1605982** e o código CRC **B439614D**.

Rua Sete de Setembro, 730 - Edifício Assis Brasil - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-190  
www.tr-rs.jus.br - Fone: (51) 3294 8309