JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

Administração - Bens Imóveis - Obras - 0013179-63.2023.6.21.8000
Estudos Técnicos Preliminares - ETP - doc. SEI n. 1623843.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de demanda oriunda da necessidade de elaboração de novo contrato, adequado aos preceitos da Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/2021) e Documento de Formalização de Demanda - DFD (documento SEI N°1623837), visando verificar se o imóvel atual continua adequado para o funcionamento do Cartório Eleitoral da 49ªZona Eleitoral no Município de São Gabriel.
A contratação é necessária para conformar o contrato existente à Lei n. 14133/2021, já que se aproxima o término da vigência do contrato atual, firmado à luz da Lei n. 8.666/1993.
Com a efetivação do novo contrato espera-se ratificar a adequação do imóvel em relação à localização e características de instalação, entendendo esses elementos como satisfatórios para todos os envolvidos: público em geral e servidores, e para o bom andamento dos serviços naquela cidade.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

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

3. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de contratação específica, que busca adequar o contrato existente aos novos preceitos da Lei n. 14133/2021 sobre o tema, além de verificar se o imóvel atualmente ocupado continua apresentando condições adequadas para permitir o atendimento das necessidades de infraestrutura necessárias ao funcionamento do cartório eleitoral da 49ªZona Eleitoral.
Entre os motivos pelos quais esta solução é adequada 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.

Considerando que trata-se de verificação da adequação do imóvel atualmente ocupado, todos os quesitos anteriores são cumpridos.
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 49ªZE, na cidade de São Gabriel, com as seguintes especificações:

- área útil mínima: 170 m²;
- 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.

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 m², com espaço para, no mínimo, 03 (três) posições de atendimento e espera para 06 (seis) eleitores.	40 m², com espaço para, no mínimo, 04 (quatro) posições de atendimento e espera para 08 (oito) eleitores.	60 m² (CAE), com espaço para, no mínimo, 06 (seis) posições de atendimento e espera para 12 (doze) eleitores.
Área Administrativa do Cartório	30 m², com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m², com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.	30 m² por cartório, com no mínimo 03 (três) posições de trabalho.
Depósito de Urnas Eletrônicas	60 m²	100 m²	100 m² por cartório
Arquivo	30 m²	30 m²	30 m² por cartório
Sanitários	10 m²	10 m²	10 m² por cartório
Copa Completa	10 m²	10 m²	10 m² total
TOTAL	**170 m²**	**220 m²**	**02 cartórios: 410 m²** **03 cartórios: 580 m²** **04 cartórios: 750 m²**

Considerando que o Cartório Eleitoral da 49ªZE atende atualmente 48253 eleitores chega-se a conclusão que a área mínima necessária/recomendada é de 170 m².

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Trata-se de imóvel já ocupado pela Justiça Eleitoral para o qual busca-se verificar o atendimento das necessidades da Justiça Eleitoral em São Gabriel, bem como a adequação orçamentária e legal, em especial, no que se refere aos novos preceitos trazidos pela Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei n. 14.133/2021).

Desta forma, o imóvel analisado para continuidade da locação, através de nova contratação, tem as seguintes características:

- Área total: 285,89 m².
- Matrícula 15326 do Registro de Imóveis de São Gabriel (documento SEI N°1625070);
- Liberação para habitação: Documentação obtida na Prefeitura Municipal a respeito do Habite-se (documento SEI Nº1625076). De acordo com esta documentação não existe registro do Habite-se deste imóvel, mas o Órgão Municipal atesta a existência do imóvel para fins tributários. Adicionalmente, a Prefeitura recomenda que o proprietário dê andamento aos procedimentos necessários para a regularização da documentação do imóvel no que ser refere à carta de habitação (habite-se). Considerando que o imóvel está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como consta nos apontamentos da Prefeitura para fins tributários e de que se trata de renovação contratual, é possível, s.m.j., efetuar a contratação estabelecendo um prazo de 6 meses (prorrogável mediante justificativa) para que seja providenciada a regularização do imóvel.
- Possui APPCI n°454, válido até 12-08-2024 (documento SEI N°1625093);
- Possui entrada trifásica de energia;
- Possui rampa de acesso para pessoas com deficiência, pisos táteis internos e externos e possibilidade de adequação de sanitário acessível;
- Possui ar-condicionado instalado;
- Imóvel localizado na região central de São Gabriel;
- Imóvel com valor de locação condizente com o mercado locatício local (documento SEI N°1625108).

O imóvel, do ponto de vista de infraestrutura física, atende às necessidades da Justiça Eleitoral no município de São Gabriel, 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 o inciso V, do Art. 74, da Lei N. 14133/2021, atendendo o §5º do mesmo artigo.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Da estimativa do valor da contratação:

7.1.1. O valor mensal proposto para a locação é de R$ 6.725,74 (seis mil setecentos e vinte e cinco reais e setenta e quatro centavos), incluídas despesas de água.

7.1.1.1. Adicionalmente, é de responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de energia elétrica, devendo o locatário providenciar a transferência de titularidade da instalação.

7.1.1.1.1. 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.

7.1.1.2. O valor da locação mensal foi obtido por intermédio do valor atualmente dispendido (R$ 6.230,42), corrigido pela estimativa projeção do IPCA acumulado em 12 meses na data de início da nova contratação (base janeiro 2024), que, à época da elaboração e envio do ofício de renovação foi estimado em 7,95%, considerando a tendência de variação do índice acumulado em 12 meses.

7.2. Da justificativa de preços:

7.2.1. Conforme registrado na análise de mercado realizada pela COINP (documento SEI N°1625108), foi verificado um índice médio de R$24,80/m².

7.2.2. O valor ofertado representa um índice de R$23,53/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 total de 285,89 m², situado na Rua Maurício Cardoso, 366, no município de São Gabriel - RS, de propriedade do Sr. Luiz Carlos Venturini Dotto e da Sra. Marilene Reis Dotto, representados pela Sra. Zelda Maria Saldanha de Quadros, corretora de imóveis, conforme descrito na matrícula n. 15.326 do Registro de Imóveis da Comarca de São Gabriel 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°1625103, aliada a localização central na cidade, proporcionando fácil acesso ao público.
8.5. Justificativa econômica: ver documento SEI N°1625108 (análise de mercado).

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

Pela natureza 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 São Gabriel e demais municípios termos atendidos pela 49ªZona 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.Não se aplica, tendo em vista a natureza do objeto.

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 49ªZona Eleitoral, no Município de São Gabriel, 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. Documento de Formalização de Demanda - DFD: documento SEI N°1623837;
16.1.2. Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de São Gabriel: documento SEI N°1625070;
16.1.3. Documentação referente à Carta de Habitação ("Habite-se"): documento SEI Nº1625076;
16.1.4. Alvará de Proteção e Prevenção Contra Incêndios (APPCI): documento SEI N°1625093;
16.1.5. Análise técnica do imóvel: documento SEI N°1625103;
16.1.6. Análise de mercado realizada pela COINP: documento SEI N°1625108;
16.1.7. Não há a necessidade de elaboração de Relatório de Impacto de Proteção de Dados - RIPD.

---

sei! assinatura eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **Maria Regina Scherer Soccol**, **Técnico Judiciário**, em 16/01/2024, às 17:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---

sei! assinatura eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **Guilherme de Ros**, **Coordenador(a) Substituto(a)**, em 25/01/2024, às 14:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1623843** e o código CRC **E91BFA61**.