



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MARANHÃO

ESTUDOS TÉCNICOS Nº 750

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CARTÓRIO ELEITORAL DO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM (78ª ZE/MA)**1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se do Estudo Técnico Preliminar que visa apresentar a solução para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA), considerando que o atual Contrato nº 30/2006, formalizado no SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000, encerrará sua vigência em **17/10/2024**, de acordo com o Termo Aditivo nº 15, que prorrogou a vigência contratual somente por 01 (um) ano, uma vez que a proprietária manifestou pretensão de reaver o imóvel ao final do prazo estipulado, sem interesse de nova prorrogação, apesar dos esforços envidados pelo Chefe de Cartório.

Em recente manifestação no SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000, a proprietária do imóvel, Sra. Ana Célia Vidal de Jesus, manifestou concordância com a prorrogação do contrato atualmente vigente, mas apenas até o final do ano de 2024, ou seja, de 18/10/2024 a 31/12/2024, sendo necessária a finalização pela Administração, com efetiva transferência do espaço físico, de uma nova contratação de imóvel até o prazo mencionado (**31/12/2024**), com a finalidade de não comprometer o funcionamento das atividades do Cartório Eleitoral da 78ª Zona Eleitoral de Bom Jardim - MA.

Em que pese terem sido apresentadas 4 propostas de locação de novos imóveis (com um valor médio de aluguel de R\$ 1.200,00) no SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000, em resposta ao Ofício 3196/2023 - SEGEC, tais imóveis demandariam um alto custo de reforma e adaptação, e afetaria também a logística em período eleitoral, aos eleitores e demais particulares que necessitam dos serviços desta Justiça especializada, por serem de difícil acesso e localização, e mais, não atenderia a todas as necessidades do Cartório, inclusive as relacionadas as reuniões com partidos e coligações etc.

Além do mais, se a medida é contenção de gastos, não faz sentido gastar com adaptações para instalação de uma nova sede em um prédio sem nenhuma infraestrutura, pois se sabe que esse tipo de processo acarreta gastos que, inclusive, superam os valores que são despendidos mensalmente com aluguel, podendo, em vez de conter despesas, tornar mais onerosa a sua aplicação.

Um outro imóvel que foi localizado pela Chefe de Cartório, com melhores condições de funcionamento do cartório eleitoral do município, sem necessidade de muita reforma/adaptação, embora com uma proposta no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) - superior ao valor do contrato atual, torna-se mais viável para o funcionamento do mesmo, devido à localização e espaço físico, tendo em vista que se trata de um imóvel novo e amplo, visto que o espaço tem um ótimo acesso e localização na cidade. Localizado na **Rua Nova Brasília, nº 95, Bairro Alto dos Praxedes, na cidade de Bom Jardim – MA**, próximo ao Fórum de Justiça, Defensoria Pública, Ministério Público e Delegacia, o prédio possui espaço para armazenamento de urnas e realização das audiências públicas próprias desse período.

Embora compreendendo que a medida é para ajustar o valor ao orçamento existente, vejo com preocupação o fim da vigência do contrato, por se dar justamente no meio da eleição de 2024, e a proprietária estar irredutível em querer prorrogar. O que se faz necessário diante da atual situação é a escolha de um imóvel com melhor estrutura e menor tempo de reforma, para que não acarrete sérios prejuízos ao andamento das atividades cartorárias e ao planejamento das eleições vindouras. É preciso considerar todos os aspectos: os de natureza humana, que diz respeito ao contingente de servidores e colaboradores; bem como os relacionados à infraestrutura (instalação da Zona).

É notória a necessidade urgente da nova contratação para que o Cartório Eleitoral de Bom Jardim não fique desabrigado de espaço físico para realização de suas atividades, especialmente em meio ao período eleitoral.

Portanto, o objetivo do presentes estudo técnicos preliminar é definir a solução para realizar a locação do imóvel acima citado destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA).

2. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Este estudo está alinhado ao Planejamento Estratégico do TRE-MA para o exercício de 2021-2026, inserido no Macrodesafio **“Aprimorar a Gestão Orçamentária e Financeira”**, pois está relacionado aos objetivos e iniciativas que visem à adequação dos gastos ao atendimento das necessidades prioritárias e essenciais dos órgãos da justiça, para se obter os melhores resultados com os recursos aprovados nos orçamentos.

A locação será inserida na próxima revisão Plano de Contratação Anual- PCA, na janela que será aberta no mês de agosto do corrente exercício.

Informo que **o saldo orçamentário atualmente disponível será suficiente para custear a presente despesa** com a locação de imóvel para funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA).

A despesa deverá ser enquadrada na seguinte dotação: Ação Orçamentária: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa da Justiça Eleitoral; UGR: 070160 - SEGEC; Natureza da Despesa: 33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física; Plano Interno: IEF LOCIMO.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel se justifica pela necessidade de ter um local adequado para funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA), em razão da proximidade do encerramento da vigência do contrato atual.

O imóvel pretendido fica localizado na Rua Nova Brasília, Bairro Alto dos Praxedes, nº 95, na cidade de Bom Jardim – MA, próximo ao Fórum de Justiça, Defensoria Pública, Ministério Público e Delegacia, com área aproximada de edificação de 480 metros quadrados. Frisa-se que o referido imóvel dispõe de espaço físico e localização extremamente favoráveis para a realização das atividades da Zona Eleitoral.

Desta feita concluímos pela seguinte solução: Locação do imóvel localizado na Rua Nova Brasília, Bairro Alto dos Praxedes, nº 95, na cidade de Bom Jardim – MA, próximo ao Fórum de Justiça, Defensoria Pública, Ministério Público e Delegacia, em razão da indisponibilidade de imóveis pela Prefeitura Municipal de Bom Jardim – MA (documento 2024945), bem como da pesquisa de mercado realizada dos imóveis disponíveis para locação, conforme informações constantes dos autos e do Parecer Técnico de Valor Locatício constante do documento 2167159.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizada a pesquisa de mercado com a finalidade de subsidiar a locação do imóvel destinado ao funcionamento do funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA) e analisar soluções para a pretensa contratação que atendam aos critérios de vantajosidade para administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

A Seção de Engenharia e Arquitetura emitiu o Parecer Técnico de Valor Locatício constante do documento 2167159, onde foi exposto os valores dos imóveis consultados no mercado imobiliário conforme informações a seguir:

Elemento 01 – (Foto 01 Anexo I) Tipo de imóvel: residencial; Área da edificação: 114,81 m²; Testada da edificação: 7,45 m; Localização: Rua Nova Brasília, s/n, Bairro Alto dos Praxedes; Situação: ocupado pelo cartório eleitoral; Valor locatício: R\$ 1.438,71; Resp. pelas informações: Contrato com o TRE-MA;

Elemento 02 – (Foto 02 Anexo I) Tipo de imóvel: residencial; Área aproximada da edificação: 137,07 m²; Testada da edificação: 5,55 m; Localização: Rua Nova Brasília, nº 2, Bairro Alto dos Praxedes; Situação: ocupado; Valor locatício: R\$ 1.750,00; Resp. pelas informações: Celma Ribeiro; Contato: (98) 992194741.

Elemento 03 – (Foto 03 Anexo I) Tipo de imóvel: residencial Área aproximada da edificação: 110,47 m² Testada da edificação: 8,15 m Localização: Rua Nova Brasília, SN, Bairro Alto dos Praxedes Situação: desocupado Valor locatício: R\$ 1.850,00 Resp. pelas informações: Genésio Viana Contato: (98) 985683498.

4.1 Tratamento dos elementos:

Considerando a média dos elementos tratados, o valor locatício médio do imóvel foi de R\$ 2.458,47 (dois mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e quatrocentos e cinquenta e oito centavos) conforme parecer técnico de avaliação locatícia.

5. ESTIMATIVAS DE PREÇOS

O valor médio obtido para a locação do imóvel foi de R\$ 2.458,47 (dois mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e quatrocentos e cinquenta e oito centavos), conforme dados apresentados da pesquisa de mercado constante do item 4 deste estudo, e o valor sugerido pela proprietária foi de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), conforme proposta apresentada no documento 2195815.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Não se aplica em razão do objeto a ser contratado (locação de imóvel).

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável devido a característica da contratação por ser item único e indivisível, não há de se falar de parcelamento do objeto

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 8.1. Obter uma nova estrutura física adequada para funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA);
- 8.2. Evitar a interrupção das atividades da 78ª Zona Eleitoral de Bom Jardim - MA;
- 8.3. Melhoria na disposição física do cartório eleitoral, com espaço para armazenamento de urnas e realização das audiências públicas;
- 8.4. Conferir qualidade no atendimento dos usuários internos e externos.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA) durante a vigência do contrato, com a necessidade de realização prévia de serviços de reformas, conforme planilha orçamentária estimativa elaborada pela SENAR no doc. 2167165.

Abaixo estão descritos de forma resumida os serviços de reforma levantados pela SENAR também relacionados no Parecer com registros fotográficos:

- Recuperação de reboco com impermeabilização de paredes que apresentam marcas de umidade;
- Recomposição da bancada de granito da cozinha (furo do cooktop);
- Revisão geral de cobertura;
- Repintura geral do imóvel;
- Construção de banheiro acessível – conforme projeto a ser fornecido pelo TRE-MA (Id. 2167627).

Ressalte-se que a proprietária do imóvel, Sra. **LUCIENE PINHEIRO DE JESUS**, tomou ciência de todas as providências necessárias para a reforma do imóvel, tendo a mesma optado pela reforma sob responsabilidade do TRE, onde atentando ao limite percentual, esta manifestou interesse por um desconto de **35%** do valor mensal do contrato (doc. 2181283).

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação aqui pretendida visa substituir o atual Contrato nº 30/2006 (SEI nº 0000280-70.2020.6.27.8000), que encerrará sua vigência em **17/10/2024**, com previsão de nova prorrogação apenas até **31/12/2024**, quando finalizará a sua vigência em definitivo, em razão da manifestação da proprietária em reaver o imóvel.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não terá impactos ambientais na locação do imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral do município de Bom Jardim (78ª ZE/MA).

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos relevantes para a locação foram adequadamente levantados e analisados, portanto declara-se viável a contratação objeto deste estudo.

13. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Aurilene Oliveira Soares - matrícula: 3099195

Iolanda Assis Sobrinho - matrícula: 30990654



Documento assinado eletronicamente por **AURILENE OLIVEIRA SOARES FERNANDES, Chefe de Cartório**, em 01/08/2024, às 08:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **IOLANDA ASSIS SOBRINHO, Requisitado(a)**, em 01/08/2024, às 08:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ma.jus.br/autenticar> informando o código verificador **2225745** e o código CRC **F0D686BC**.

0000617-77.2024.6.27.8078|2225745v2