



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MARANHÃO

ESTUDOS TÉCNICOS Nº 667

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DE BENS PERMANENTES

1.NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se do Estudo Técnico Preliminar que visa apresentar a solução para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais do TRE-MA, considerando as condições precárias e inadequadas para o funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais no subsolo do Prédio Anexo deste Tribunal, bem como para atender ao pedido de esvaziamento do depósito SEGEP para que sejam realizadas as intervenções na estrutura física do subsolo, sendo necessário que **seja estabelecido pela Administração de forma definitiva um novo espaço físico adequado para o funcionamento do Depósito de Bens Permanentes deste órgão, com a finalidade de não comprometer a gestão patrimonial do TRE-MA.**

Informo que o imóvel em frente ao TRE-MA, disponível para locação possui características de instalações e de localização adequados para a finalidade desta Seção de Gestão de Patrimônio (SEGEP).

Consta que este Tribunal possui cadastro no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), do Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão/Secretaria de Patrimônio da União (SPU), localizado no SEI 0008387-98.2023.6.27.8000 (id. 1937172).

Em Formulário SISREI Requisição de Imóvel do SPU (id. 1968101), de 10/10/2023, solicitamos a necessidade de disponibilização de 1 (um) imóvel para que atendesse à necessidade desta SEGEP (depósito e estacionamento). Todavia, em 16/02/2024, consta a negativa quanto à disponibilidade de imóvel com as características para a finalidade solicitada (ids. 2054174, 2054184).

Conforme constatado, fizemos consulta prévia acerca da existência de imóveis no Sistema do SPU que não obtivemos êxito e, por isso, encontramos imóvel de propriedade do Senhor Hildo Amorim Rocha e da Senhora Maria Rita de Cassia Bacelar Rocha que está em análise e que entendemos ser adequado, pois, além de estar localizado nas proximidades da sede deste Tribunal e do Fórum Eleitoral da Capital, trata-se de ambiente amplo para guardar/preservar, bem como para a segurança dos materiais que este Tribunal já adquiriu e que estão sendo recebidos sem que haja uma centralização em um só ambiente.

É notória a necessidade urgente para que os materiais sejam colocados em um ambiente amplo, porquanto a falta de espaço apropriado para a disposição desses bens estão causando preocupação para esta SEGEP que é responsável pelo zelo de todos eles.

Portanto, o objetivo do presentes estudo técnicos preliminar é definir a solução para realizar a locação do imóvel acima citado destinado ao funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais deste órgão.

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 depósito de bens e equipamentos.

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 Depósito de Bens Patrimoniais do TRE-MA.

O imóvel pretendido fica localizado na Avenida Senador Vitorino Freire, próximo (em frente) ao Prédio do TRE-MA, com área aproximada de edificação de 512,05 metros quadrados. Frisa-se que o referido imóvel dispõe de espaço físico e localização extramamente favoráveis para a realização da logística de distribuição de materiais permanentes tanto para a sede do TRE-MA, como também para o Fórum Eleitoral da Capital, favorecendo assim a gestão patrimonial.

Desta feita concluímos pela seguinte solução: Locação do imóvel localizado na Avenida Senador Vitorino Freire, próximo a sede do Tribunal Regional Eleitoral do Maranhão e do Fórum Eleitoral da Capital, em razão da indisponibilidade de imóveis pela Superintendência do Patrimônio da União- SPU, com as características para a finalidade solicitada, 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 2130511.

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 Depósito de Bens Patrimoniais 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 2130511, onde foi exposto os valores dos imóveis consultados no mercado imobiliário conforme informações a seguir:

Elemento 01 – (Foto 01 Anexo I) Tipo de imóvel: comercial Área aproximada da edificação: 512,05 m2 Localização: Av. Senador Vitorino Freire, Bairro Areinha Situação: desocupado (ao lado do Boticário); Valor locatício: R\$ 25.000,00 (valor atualizado); Resp. pelas informações: Margarida Lago Contato: (98) 987547458;

Elemento 02 – (Foto 02 Anexo I) Tipo de imóvel: comercial Área aproximada da edificação: 1830,00 m2 Localização: Rua Oswaldo Cruz, Bairro Centro Situação: desocupado Valor locatício: R\$ 80.500,00 Resp. pelas informações: Margarida Lago Contato: (98) 987547458;

Elemento 03 – (Foto 03 Anexo I) Tipo de imóvel: comercial Área aproximada da edificação: 1.100,00 m2 Localização: Av. Senador Vitorino Freire, Bairro Areinha Situação: desocupado (antiga Dalcar) Valor locatício: R\$ 60.000,00 Resp. pelas informações: Margarida Lago Contato: (98) 987547458.

4.1 Tratamento dos elementos:

A média dos elementos expostos, foi de R\$ 55.166,66 (cento e cinquenta e cinco mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), sendo o imóvel de menor valor considerado na pesquisa do elemento 01, ou seja, do imóvel ora pretendido.

5. ESTIMATIVAS DE PREÇOS

O menor valor obtido para a locação é de R\$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais), conforme dados apresentados da pesquisa de mercado constante do item 4 deste estudo.

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 estrutura adequada para funcionamento do Depósito de Bens Patrimoniais do TRE-MA;
- 8.2 Evitar a interrupção da logística de recebimento e fornecimento de mobiliários e equipamentos;
- 8.3 Melhoria na gestão patrimonial no que diz respeito a centralização do depósito de bens;
- 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 Depósito de Bens do TRE-MA durante a vigência do contrato.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não terá impactos ambientais na locação do imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Bens.

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

Katiane Fialho Gandra - matrícula: 30999642

Marinalva Carvalho Alencar - matrícula: 309997



Documento assinado eletronicamente por **KATIANE FIALHO GANDRA, Chefe de Seção**, em 13/05/2024, às 11:03, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARINALVA CARVALHO ALENCAR, Técnico Judiciário**, em 13/05/2024, às 11:07, 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 **2143943** e o código CRC **950B7C6A**.

0003681-72.2023.6.27.8000	2143943v7
---------------------------	-----------